

**Universidade Federal do Rio Grande do Sul**  
Faculdade de Arquitetura  
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional

**A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de  
inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul**

Daniella Reche

Porto Alegre  
2018



Daniella Reche

**A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de  
inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul**

Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), como requisito à obtenção do título de doutora em Planejamento Urbano e Regional.

Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional e os Processos Sociais.

Linha de Pesquisa: Planejamento e Espaço Urbano e Regional

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Heleniza Avila Campos

Porto Alegre

2018

CIP - Catalogação na Publicação

Reche, Daniella

A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul / Daniella Reche. -- 2018.

317 f.

Orientadora: Heleniza Avila Campos.

Tese (Doutorado) -- Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2018.

1. Cidades pequenas. 2. Capital imobiliário. 3. Universidades. 4. UFFS. I. Campos, Heleniza Avila, orient. II. Título.



Daniella Reche

**A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de  
inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul**

Tese de Doutorado aprovada pela Banca Examinadora, constituída por:

**Banca Examinadora:**

Prof.<sup>a</sup> Heleniza Avila Campos, Dr.<sup>a</sup>

Orientadora e Presidente da Banca - PROPUR/UFRGS

Prof.<sup>a</sup> Juçara Spinelli, Dr.<sup>a</sup> - Universidade Federal da Fronteira Sul

Examinadora Externa

Prof.<sup>a</sup> Tania Marques Strohaecker, Dr.<sup>a</sup> - Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Examinadora Externa

Prof. João Farias Rovati, Dr. - Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Examinador - PROPUR/UFRGS

Prof.<sup>a</sup> Livia Teresinha Salomão Piccinini, Dr.<sup>a</sup> - Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Examinadora - PROPUR/UFRGS



## AGRADECIMENTOS

À professora e orientadora Heleniza Avila Campos, pelas discussões que muito contribuíram para as reflexões e resultados da pesquisa. E pelo carinho, apoio e generoso incentivo, especialmente nos momentos mais difíceis.

Aos professores membros da banca Juçara Spinelli, Tania Marques Strohaecker, João Farias Rovati e Lívia Teresinha Salomão Piccinini pelas importantes contribuições à pesquisa e incentivo para a sua continuidade. Ao professor e colega Igor de França Catalão pelas relevantes sugestões na banca de qualificação.

À Universidade Federal da Fronteira Sul pela confiança e incentivo à minha formação.

Aos colegas e professores do PROPUR-UFRGS e da UFFS pelas várias oportunidades de discutir a pesquisa.

Aos técnicos das prefeituras municipais e dos jornais pesquisados pela disponibilização de informações. Aos corretores imobiliários, principalmente aos que abriram seus arquivos à pesquisa. Aos "informantes" de cada cidade que facilitaram a busca por informações. Aos entrevistados pela confiança e tempo dispendido.

Aos alunos e hoje colegas Aline, Jéssica, Adelar, Sheila, pelo auxílio primoroso na confecção dos mapas e sistematização de dados.

À minha família pelo apoio, preocupação e carinho, em especial aos meus pais, Carlos e Idelita, pela confiança e incentivo permanente. Sem eles, eu não teria conseguido. Companheiros sempre presentes, principalmente nos trabalhos de campo, viajando quilômetros, se ausentando de suas rotinas, para cumprir generosamente seus papéis de avós e pais, permitindo que eu cumprisse plenamente meu papel de mãe.

Ao meu marido Vinícius pelos momentos de reflexão que permitiram uma maior clareza das ideias. Pelo auxílio técnico, mas principalmente por suportar minhas ausências e fragilidades, sendo pai e mãe ao mesmo tempo e "segurando as pontas" nas horas mais difíceis.

E especialmente à minha filha Camila, minha melhor produção desse período... Viveu seus quatro primeiros anos de vida em companhia da tese. Apesar da tão pouca idade, soube, do seu jeitinho, compreender as ausências. Tão pequena e tão generosa... Aqui está o "livro" que a mamãe escreveu.



## RESUMO

A tese se insere na discussão sobre processos de estruturação socioespacial de cidades brasileiras de pequeno porte a partir da instalação de grandes empreendimentos. Tem como objetivo compreender o processo de produção do espaço urbano de pequenas cidades a partir da ação do capital imobiliário, diante da expectativa de ampliação da demanda por moradias e o consequente aumento de preços de aluguel e venda de imóveis. Adota-se como caso a experiência da Universidade Federal da Fronteira Sul, instituição pública de ensino superior criada pelo REUNI. Sua estrutura *multicampi* compreende seis *campi* implantados em uma rede de cidades de pequenos e médio porte dos três estados da região Sul. Como objeto de estudo elegeu-se o espaço urbano das três cidades pequenas que integram a rede institucional da UFFS (Laranjeiras do Sul/PR, Realeza/PR e Cerro Largo/RS). Os procedimentos metodológicos envolveram o levantamento de dados quantitativos relacionados, entre outros, aos deslocamentos de pessoas e de bens materiais gerados pela UFFS, às movimentações do mercado imobiliário obtidos a partir de classificados de jornais e contratos disponibilizados por imobiliárias, ao processo de expansão urbana através de decretos de aprovação de loteamentos; e qualitativos, com base em entrevistas semiestruturadas realizadas com os principais agentes produtores do espaço urbano dessas cidades, além de questionário direcionado aos servidores da UFFS. Foram analisadas as transformações no espaço urbano das pequenas cidades estudadas, após a instalação dos *campi* da UFFS, assim como as mudanças decorrentes no padrão de produção desses espaços urbanos, evidenciando novos agentes como preponderantes no processo de estruturação dessas cidades. A expectativa do aumento da demanda por moradias geradas pela presença dos *campi*, inserem essas cidades em um circuito regional da economia, atraindo agentes externos. Estes tornam-se responsáveis pela reprodução dos padrões de produção de cidades maiores, baseadas na exploração do solo urbano pelo capital imobiliário. As análises desenvolvidas permitem afirmar que o espaço urbano de pequenas cidades que recebem grandes empreendimentos públicos organizados regionalmente, torna-se susceptível à ação do capital que age articuladamente por meio de ações interescares e que definem a lógica de (re) produção do espaço urbano.

Palavras-chave: Cidades pequenas. Capital imobiliário. Universidades. UFFS.



## **ABSTRACT**

This research is part of the discussion about the socio-spatial structuring processes of small Brazilian cities as from the large undertaking installation. The thesis aims to understand the process of the small cities urban space production from the action of real estate capital, in view of the demand expansion expectation for housing and the consequent increase in prices of rental and sale of real estate. It is adopted as a study case the experience of the Universidade Federal da Fronteira Sul, a public institution of higher education created by the REUNI, which has a multi-campus structure comprised of six campuses located in a network of small and medium-sized cities of the three states of the South Region. As an object of study was chosen the urban space of the three small cities that make up the institutional network of UFFS (Laranjeiras do Sul/PR, Realeza/PR and Cerro Largo/RS). The methodological procedures involved the collection of quantitative data related to, among others, the displacement of people and materials assets generated by the UFFS, the real estate market movements obtained from newspapers classified and contracts made available by real estate companies, to the process of urban expansion through decrees approval of lots, and qualitative semi-structured interviews with the main producers of the urban space of these cities and a questionnaire addressed to the employees of the UFFS. Were analyzed the transformations in the urban space of the small cities studied, after the installation of the UFFS campuses, as well as the changes of the urban spaces production model, evidencing new agents as preponderant in the structuring process of these cities. The increase expectation for housing demand generated by the campuses presence, places these cities in a regional circuit of the economy, attracting external agents. These become responsible for the reproduction of the larger cities production model, based on the exploitation of urban land by real estate capital. The developed analyzes allow us to affirm that the urban space of small cities that receive large public enterprises organized regionally, becomes susceptible to the action of the capital that acts of articulated form in diverse scales and that defines the logic of the urban space production.

**Keywords:** Small Cities. Real Estate Capital. Universities. UFFS.





## LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Localização dos <i>campi</i> da UFFS. ....	33
Figura 2 - Localização dos <i>campi</i> em universidades já existentes e dos <i>campi</i> de novas universidades federais. ....	73
Figura 3 - Região de abrangência da UFFS.....	79
Figura 4 - Regiões de influência de Chapecó, Erechim, Passo Fundo, Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul - 2007.....	86
Figura 5 - Deslocamentos realizados por veículos oficiais no ano de 2014.....	89
Figura 6- Participação do número de municípios que fazem parte da rede de deslocamentos gerados pela UFFS no ano de 2014. ....	91
Figura 7 - Participação dos deslocamentos gerados pelos <i>campi</i> em 2014 de acordo com as distâncias dos <i>campi</i> aos municípios destino desconsiderando os deslocamentos entre <i>campi</i> . ....	92
Figura 8 - Intensidade de deslocamentos realizados por veículos oficiais do <i>campus</i> Cerro Largo no ano de 2014. ....	93
Figura 9 - Intensidade de deslocamentos realizados por veículos oficiais do <i>campus</i> Realeza no ano de 2014.....	94
Figura 10 - Intensidade de deslocamentos realizados por veículos oficiais do <i>campus</i> Laranjeiras do Sul no ano de 2014. ....	95
Figura 11– Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do <i>campus</i> Cerro Largo - 2015. ....	100
Figura 12 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do <i>campus</i> Realeza - 2015.....	101
Figura 13 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do <i>campus</i> Laranjeiras do Sul - 2015.....	102
Figura 14 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o <i>campus</i> Cerro Largo - 2015 .....	103
Figura 15 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o <i>campus</i> Realeza - 2015 .....	104
Figura 16 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o <i>campus</i> Laranjeiras do Sul - 2015.....	104
Figura 17 - Origem dos estudantes do <i>campus</i> Chapecó, Erechim e Passo Fundo da UFFS - 2015. ....	106
Figura 18 - Origem dos estudantes do <i>campus</i> Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo da UFFS - 2015. ....	107
Figura 19 - Organograma com as perguntas do questionário direcionado aos servidores de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul que entraram em exercício na UFFS em 2010. ...	122
Figura 20 - Fotografia aérea da área urbana de Realeza.....	132
Figura 21 - Distribuição da densidade populacional urbana de Realeza em 2000 e 2010 por setor censitário.....	133
Figura 22 - Distribuição da população urbana de Realeza por renda em 2000 e 2010 por setor censitário.....	133

Figura 23 - Imagem de satélite da malha urbana de Realeza em 2017 destacando os novos loteamentos .	135
Figura 24 - Imagem de satélite da malha urbana de Realeza em 2011.	135
Figura 25 - Áreas de expansão de Realeza ao sul em direção à UFFS.	136
Figura 26 - Loteamentos aprovados em Realeza após 2010.	139
Figura 27 - Mapa do Plano Diretor de uso e ocupação do solo de Realeza (2006).	140
Figura 28 - Localização das moradias de estudantes, docentes e técnicos em Realeza em 2015.	143
Figura 29 - Quantidade de ofertas de aluguel nos classificados de Realeza entre 2010 e 2014.	145
Figura 30 - Localização das ofertas de aluguel nos classificados de Realeza entre 2012 e 2014.	146
Figura 31 - Quantidade de contratos de aluguel nos classificados de Realeza entre 2010 e 2014.	146
Figura 32 - Quantidade de contratos de aluguel em Realeza entre 2010 e 2014.	147
Figura 33 - Localização dos imóveis alugados em Realeza entre 2010 e 2014.	149
Figura 34 - Localização dos imóveis alugados por locatários com vínculo com a UFFS em Realeza entre 2010 e 2014.	150
Figura 35 - Quantidade de ofertas de venda nos classificados de Realeza entre 2005 e 2014.	151
Figura 36 - Quantidade de ofertas de venda nos classificados de Realeza entre 2005 e 2014 por bairro.	152
Figura 37 - Localização das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Realeza entre 2008 e 2014.	152
Figura 38 - Localização das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Realeza entre 2008 e 2014 por tipologia.	154
Figura 39 - Quantidade de contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014 por bairro. ...	156
Figura 40 - Localização das casas vendidas em Realeza entre 2010 e 2014.	157
Figura 41 - Média dos preços dos imóveis de aluguel ofertados nos classificados de Realeza em 2012 e 2014 por tipologia.	158
Figura 42 - Média dos preços de aluguel das casas, apartamentos, quitinetes ofertadas nos classificados de Realeza em 2014.	159
Figura 43 - Médias dos valores dos imóveis alugados em Realeza entre 2010 e 2014 por tipologia.	160
Figura 44 - Localização das médias de valores dos casas e apartamentos alugados em Realeza entre 2010 e 2014.	161
Figura 45 - Média dos preços das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014 por tipologia.	162
Figura 46 - Localização das médias dos preços das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014.	163
Figura 47 - Média do preço por m <sup>2</sup> das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014, por tipologia.	164
Figura 48 - Localização das médias dos preços por m <sup>2</sup> das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014.	165

Figura 49 - Localização das médias dos valores dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014. ....	166
Figura 50 - Localização das médias dos valores por m <sup>2</sup> dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014. ....	167
Figura 51 - Distribuição da densidade populacional urbana em Laranjeiras do Sul em 2000 e 2010. ....	169
Figura 52 - Distribuição da população urbana de Laranjeiras do Sul por renda em 2000 e 2010 por setor censitário. ....	170
Figura 53 - Loteamento Presidente Vargas ao sul da malha urbana de Laranjeiras do Sul - área de baixa renda - 2017. ....	170
Figura 54 - Bairro Cidade Alta a oeste da malha urbana de Laranjeiras do Sul - área de alta renda - 2017. ....	170
Figura 55 - Loteamento Marchese ao sul de Laranjeiras do Sul - 2016. ....	171
Figura 56 - Avenida Santos Dumont que recebeu investimentos em 2015 facilitando o acesso ao <i>campus</i> da UFFS de Laranjeiras do Sul. ....	171
Figura 57 - Plano Diretor Municipal de Laranjeiras do Sul de 2014 - Lei de uso e ocupação do solo urbano e Sistema viário. ....	172
Figura 58 - Imagem de satélite da malha urbana de Laranjeiras do Sul em 2016. ....	174
Figura 59 - Imagem de satélite da malha urbana de Laranjeiras do Sul em 2007. ....	174
Figura 60 - Loteamentos aprovados em Laranjeiras do Sul após 2010. ....	177
Figura 61 - Localização das moradias de estudantes, docentes e técnicos de Laranjeiras do Sul - 2015. ....	179
Figura 62 - Quantidade de imóveis para aluguel ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014. ....	181
Figura 63 - Quantidade de imóveis para aluguel ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 por bairro. ....	182
Figura 64 - Localização das ofertas de aluguel nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por bairro. ....	183
Figura 65 - Quantidade de contratos de aluguel de Laranjeiras do Sul entre 2006 e 2014 por bairro. ....	183
Figura 66 - Localização dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2010 e 2014. ....	184
Figura 67 - Localização das ofertas de aluguel nos classificados de Laranjeiras do Sul por tipologia entre 2008 e 2014 por bairro. ....	185
Figura 68 - Localização dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014. ....	186
Figura 70 - Quantidade de imóveis de venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 por bairro. ....	187
Figura 69 - Quantidade de imóveis para venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014. ....	187
Figura 71 - Localização das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014. ....	188
Figura 72 - Localização das ofertas de terrenos, casas e apartamento para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014. ....	189
Figura 73 - Quantidade de contratos de venda em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por bairro. ....	191

Figura 74 - Localização das vendas de imóveis em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por bairro. ....	191
Figura 75 - Médias dos valores dos contratos de aluguel em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia. ....	192
Figura 76 - Médias por dormitório dos valores dos contratos de aluguel em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia. ....	193
Figura 77 - Médias de valores dos contratos de aluguel de imóveis em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014. ....	194
Figura 78 - Localização das médias de valores por dormitório dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014. ....	195
Figura 79 - Média dos preços dos imóveis ofertados para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2010 e 2014 por tipologia. ....	197
Figura 80 - Média dos preços por m <sup>2</sup> dos imóveis ofertados para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2010 e 2014 por tipologia. ....	197
Figura 81 - Localização das médias de preços ofertas de imóveis para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia. ....	198
Figura 82 - Localização das médias de preços por m <sup>2</sup> das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia. ....	199
Figura 83 - Média dos valores do m <sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2012 e 2014 por tipologia. ....	201
Figura 84 - Localização das médias por m <sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014. ....	202
Figura 85 - Distribuição da densidade populacional urbana de Cerro Largo em 2000 e 2010 por setor censitário. ....	205
Figura 86 - Distribuição da população urbana de Cerro Largo por renda em 2000 e 2010 por setor censitário. ....	205
Figura 87- Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Cerro Largo - 2010. ....	206
Figura 88 - Imagem de satélite da malha urbana de Cerro Largo de 2016. ....	208
Figura 89 - Imagem de satélite da malha urbana de Cerro Largo de 2011. ....	208
Figura 90 - Acesso ao <i>Campus</i> da UFFS de Cerro Largo - 2017. ....	209
Figura 91 - Novo loteamento ao lado do <i>campus</i> Cerro Largo - 2017. ....	209
Figura 92 - Edifícios destinados à comunidade acadêmica em loteamento ao lado do <i>campus</i> Cerro Largo - 2017. ....	209
Figura 93 - Loteamentos aprovados em Cerro Largo após 2009. ....	210
Figura 94 - Localização das moradias dos estudantes, docentes e técnicos do <i>campus</i> Cerro Largo - 2015. ....	214
Figura 95 - Quantidade de contratos de aluguel em Cerro Largo entre 2010 e 2014. ....	217
Figura 96 - Quantidade de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014 por bairro. ....	218
Figura 97 - Localização dos de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014. ....	219
Figura 98 - Localização de imóveis alugados em Cerro Largo por locatário que possui vínculo com a UFFS. ....	220
Figura 99 - Quantidade de imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2010 e 2014 por bairro. ....	221
Figura 100 - Localização dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2008 e 2014. ....	222

Figura 101 - Localização das médias dos imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014. ....	224
Figura 102 - Médias dos contratos de venda em Laranjeiras do Sul de 2008 a 2014 por bairro. ....	225
Figura 103 - Média dos imóveis vendidos em Cerro Largo por m <sup>2</sup> entre 2005 e 2014.....	225
Figura 104 - Localização das médias dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2008 e 2014. ....	226
Figura 105 - Localização das médias por m <sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2008 e 2014. ....	227
Figura 106 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do <i>Campus</i> Chapecó - 2015.....	273
Figura 107 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do <i>Campus</i> Erechim - 2015 .....	274
Figura 108 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do <i>Campus</i> Passo Fundo - 2015.....	275
Figura 109 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o <i>campus</i> Chapecó - 2015.....	276
Figura 110 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o <i>campus</i> Erechim - 2015 .....	276
Figura 111 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o <i>campus</i> Passo Fundo - 2015.....	277



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População dos municípios onde estão localizados os <i>campi</i> da UFFS - 2010 e 2017. ....	77
Tabela 2 - Caracterização econômica dos municípios que possuem <i>campi</i> da UFFS - 2013. .	84
Tabela 3 - Número de Docentes, Técnicos e Discentes por <i>campi</i> da UFFS. ....	87
Tabela 4 - Participação da população acadêmica dos <i>campi</i> em relação à população total dos municípios projetada para 2014 e em relação à população urbana em 2010. ....	88
Tabela 5 - Número de municípios envolvidos na rede de deslocamento dos <i>campi</i> em 2014 por distância dos municípios onde localizam-se os <i>campi</i> .....	90
Tabela 6 - Número de municípios de residência dos estudantes, docentes e técnicos, por <i>campi</i> em 2015. ....	97
Tabela 7 - Número de estudantes, docentes e técnicos residentes na região Sul, desconsiderando os estudantes que residem nos municípios dos <i>campi</i> em 2015.....	97
Tabela 8 - Número de municípios de residência dos estudantes, docentes e técnicos nos três estados da região Sul, por <i>campi</i> em 2015. ....	98
Tabela 9 - Número de residências e municípios dos estudantes, docentes e técnicos localizados a menos de uma hora dos <i>campi</i> - 2015 .....	99
Tabela 10 - Origem dos estudantes dos <i>campi</i> da UFFS - 2015. ....	109
Tabela 11 - Oferta de imóveis em Realeza e Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.....	117
Tabela 12 - Transações imobiliárias de Realeza e Laranjeiras do Sul e Cerro Largo entre 2005 e 2014 .....	119
Tabela 13 - Respostas do questionário direcionado aos servidores dos <i>campi</i> de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul da UFFS que entraram em exercício em 2010.....	123
Tabela 14 – Implantação dos <i>campi</i> da UFFS – Resumo de investimentos em obras até o ano de 2014. ....	128
Tabela 15 - Participação da comunidade acadêmica na população urbana dos municípios...	129
Tabela 16 - Número de estudantes que residem nos municípios onde localizam-se os <i>campi</i> - 2015. ....	130
Tabela 17 - Percentual de estudantes que residem nos municípios dos <i>campi</i> e que vieram de fora para estudar - 2015. ....	130
Tabela 18 - Transações imobiliárias e oferta de imóveis em classificados em Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo entre 2005 e 2014.....	131
Tabela 19 - Localização das moradias de estudantes em Realeza - 2015. ....	142
Tabela 20 - Tempo de deslocamento dos estudantes de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul da moradia até os <i>campi</i> em 2015. ....	143
Tabela 21 - Localização das residências de docentes e técnicos Realeza em 2015. ....	144
Tabela 22 - Imóveis alugados por locatários com vínculo com a UFFS em Realeza entre 2010 e 2014. ....	150
Tabela 23 - Bairros de residências dos estudantes do <i>campus</i> Laranjeiras do Sul - 2015.....	178
Tabela 24 - Localização das moradias dos servidores por bairro em Laranjeiras do Sul - 2015 .....	180
Tabela 25 - Bairros de residências dos estudantes do <i>campus</i> Cerro Largo - 2015. ....	213

Tabela 26 - Docentes e técnicos que residem no município onde localiza-se o <i>campus</i> - 2015 .....	215
Tabela 27 - Bairros de moradia de docentes e técnicos em Cerro Largo - 2015 .....	216
Tabela 28 - Participação dos deslocamentos gerados pelos <i>campi</i> em 2014 de acordo com as distâncias dos <i>campi</i> aos municípios de destino .....	271
Tabela 29 - Participação dos deslocamentos gerados pelos <i>campi</i> em 2014 de acordo com as distâncias dos <i>campi</i> aos municípios destino desconsiderando os deslocamentos entre <i>campi</i> .....	271
Tabela 30 - Ofertas de imóveis para aluguel nos classificados em Realeza entre 2008 e 2014 .....	293
Tabela 31 - Contratos de aluguel em Realeza entre 2010 e 2014 .....	293
Tabela 32 - Ofertas de imóveis para venda em Realeza entre 2005 e 2014 .....	294
Tabela 33 - Contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014 .....	295
Tabela 34 - Média de preços dos imóveis de aluguel ofertados nos classificados de Realeza entre 2012 e 2014 .....	295
Tabela 35 - Média de preços por dormitório dos imóveis de aluguel ofertados nos classificados de Realeza entre 2012 e 2014 .....	295
Tabela 36 - Média dos valores dos imóveis alugados em Realeza entre 2010 e 2014 .....	296
Tabela 37 - Média de preços dos imóveis de venda ofertados nos classificados em Realeza entre 2012 e 2014 .....	297
Tabela 38 Média de preços por m <sup>2</sup> dos imóveis de venda ofertados nos classificados em Realeza entre 2012 e 2014 .....	298
Tabela 39 - Médias dos valores dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014 .....	299
Tabela 40 - Médias dos valores por m <sup>2</sup> dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014 .....	299
Tabela 41 - Oferta de imóveis para aluguel nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 .....	301
Tabela 42 - Contratos de aluguel em Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 .....	302
Tabela 43 - Oferta de imóveis para venda em Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 .....	303
Tabela 44 - Contratos de venda em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	304
Tabela 45- Média de preços dos imóveis para aluguel ofertados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	305
Tabela 46 - Média de preços por dormitório dos imóveis para aluguel ofertados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	305
Tabela 47 - Média de valores dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	306
Tabela 48 - Média de valores por dormitório dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	306
Tabela 49 - Média de preços dos imóveis para venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	307
Tabela 50 - Média de preços por m <sup>2</sup> dos imóveis para venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	308
Tabela 51 - Média de valores dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	309



Tabela 52 - Média de valores por m <sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 .....	310
Tabela 53 - Quantidade de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014.....	311
Tabela 54 - Quantidade de imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2010 e 2014 .....	311
Tabela 55 - Média dos valores de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014.....	312
Tabela 56 - Médias dos valores dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2005 e 2014 ..	313
Tabela 57 - Médias por m <sup>2</sup> dos valores dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2010 e 2014 .....	314
Tabela 58 - Respostas do questionário direcionado aos servidores de Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo sobre as percepções do mercado imobiliário - 2017.....	315



## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

APL - Arranjos Produtivos Locais

COEPE - Congresso de Ensino, Pesquisa e Extensão

CONVIVER - Programa de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Semi-Árido

FETRAF - Federação dos Trabalhadores e Trabalhadoras na Agricultura Familiar

FGV - Fundação Getúlio Vargas

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IFES - Instituições Federais de Ensino Superior

IGP-DI - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna

INCC-DI - Índice Nacional de Custo da Construção

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPA-DI - Índice de Preços por Atacado

IPC-DI - Índice de Preços ao Consumidor

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

MAB - Movimento dos Atingidos por Barragem

MEC - Ministério da Educação

MIN - Ministério da Integração Nacional

MST - Movimento dos Sem Terra

PDFF - Programa de Promoção do Desenvolvimento da Faixa de Fronteira

PIB - Produto Interno Bruto

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios

PNDR - Política Nacional de Desenvolvimento Regional

PROMESO - Programa de Promoção da Sustentabilidade de Espaços Sub-Regionais

ReCiMe - Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias

Rede CMP - Rede de Pesquisas sobre Cidades Médias e Pequenas da Bahia.

REGIC - Regiões de Influência das Cidades

REUNI - Reestruturação e Expansão das Universidades Federais

RMs - Regiões Metropolitanas

SAE - Setor de Assuntos Estudantis

UFABC - Universidade Federal do ABC

UFFS - Universidade Federal da Fronteira Sul

UFSB - Universidade Federal do Sul da Bahia

Ufopa - Universidade Federal do Oeste do Pará

UFSM - Universidade Federal de Santa Maria

UNILA - Universidade Federal da Integração Latino-Americana

UNILAB - Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira

UNIPAMPA - Universidade Federal do Pampa

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEU - Zona Especial Urbana

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>27</b>
<b>2</b>	<b>A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL A PARTIR DA AÇÃO DOS SEUS AGENTES .....</b>	<b>43</b>
<b>2.1</b>	<b>A produção do espaço urbano e a ação do mercado imobiliário .....</b>	<b>43</b>
<b>2.2</b>	<b>O papel das cidades pequenas em contextos regionais: Uma perspectiva interescolar .....</b>	<b>52</b>
<b>3</b>	<b>A INTERIORIZAÇÃO DO ENSINO SUPERIOR COMO POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL: A INSERÇÃO DA UFFS NO SUL BRASILEIRO .....</b>	<b>71</b>
<b>3.1</b>	<b>As universidades federais brasileiras e o processo de estruturação urbana e regional .....</b>	<b>71</b>
3.1.1	A Expansão e territorialização das novas universidades federais.....	72
<b>3.2</b>	<b>A inserção regional da UFFS na rede urbana oeste do sul brasileiro .....</b>	<b>78</b>
<b>4</b>	<b>A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DAS PEQUENAS CIDADES A PARTIR DA INSTALAÇÃO DOS CAMPI DA UFFS E DA AÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>111</b>
<b>4.1</b>	<b>Percursos metodológicos.....</b>	<b>111</b>
<b>4.2</b>	<b>A inserção da UFFS no espaço urbano das pequenas cidades .....</b>	<b>126</b>
<b>4.3</b>	<b>A UFFS e o espaço urbano de Realeza .....</b>	<b>132</b>
4.3.1	A demanda por moradias a partir da implantação do <i>Campus</i> em Realeza....	141
4.3.2	Movimentação do mercado imobiliário em Realeza .....	144
4.3.3	Preços e valores do solo urbano em Realeza .....	158
<b>4.4</b>	<b>A UFFS e o espaço urbano de Laranjeiras do Sul .....</b>	<b>169</b>
4.4.1	A demanda por moradias a partir da implantação do <i>Campus</i> em Laranjeiras do Sul	178
4.4.2	Movimentação do mercado imobiliário em Laranjeiras do Sul.....	181
4.4.3	Preços e valores do solo urbano em Laranjeiras do Sul.....	192
<b>4.5</b>	<b>A UFFS e o espaço urbano de Cerro Largo.....</b>	<b>204</b>
4.5.1	A demanda por moradias a partir da implantação do <i>Campus</i> em Cerro Largo	212
4.5.2	Movimentação do mercado imobiliário em Cerro Largo .....	217
4.5.3	Valores do solo urbano em Cerro Largo.....	223
<b>4.6</b>	<b>A UFFS e as as transformações do espaço urbano das três cidades pequenas.....</b>	<b>229</b>

<b>5</b>	<b>O MERCADO IMOBILIÁRIO DAS PEQUENAS CIDADES E AS EXPECTATIVAS GERADAS PELA UFFS .....</b>	<b>235</b>
<b>5.1</b>	<b>O aumento da demanda por moradias e o impacto inicial no mercado imobiliário.....</b>	<b>235</b>
<b>5.2</b>	<b>Dinâmica imobiliária após a instalação da UFFS.....</b>	<b>245</b>
<b>5.3</b>	<b>As percepções dos servidores em relação às mudanças na dinâmica imobiliária .....</b>	<b>252</b>
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>257</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>263</b>
	<b>APÊNDICE A – Dados referente à rede de deslocamentos da UFFS .....</b>	<b>271</b>
	<b>APÊNDICE B – Municípios de residência dos estudantes, docentes e técnicos da UFFS.....</b>	<b>273</b>
	<b>APÊNDICE C – Guia para entrevista semiestruturada com técnicos da prefeitura e agentes imobiliários.....</b>	<b>279</b>
	<b>APÊNDICE D – Formulário para sistematização dos dados dos Classificados dos jornais.....</b>	<b>283</b>
	<b>APÊNDICE E – Formulário para sistematização dos dados dos Contratos das imobiliárias .....</b>	<b>285</b>
	<b>APÊNDICE F – Questionário destinado aos servidores dos <i>campi</i> Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul da UFFS que entraram em exercícios em 2010.....</b>	<b>287</b>
	<b>APÊNDICE G – Tabelas referentes à movimentação do mercado imobiliário de Realeza - Ofertas e transações imobiliárias.....</b>	<b>293</b>
	<b>APÊNDICE H – Tabelas referentes à movimentação do mercado imobiliário de Laranjeira do Sul - Ofertas e transações imobiliárias.....</b>	<b>301</b>
	<b>APÊNDICE I – Tabelas referentes à movimentação do mercado imobiliário de Cerro Largo - Ofertas e transações imobiliárias.....</b>	<b>311</b>
	<b>APÊNDICE J – Respostas do questionário destinado aos servidores dos <i>campi</i> de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul que entraram em exercício em 2010 sobre as percepções do mercado imobiliário .....</b>	<b>315</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A presente tese teve como principal motivação as discussões que ocorreram durante o Congresso de Ensino, Pesquisa e Extensão (COEPE<sup>1</sup>), promovido nos *campi* da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), em 2010, sobre a dificuldade dos municípios, principalmente os de menor porte, em absorver os impactos socioespaciais que a universidade, já no início de suas atividades, estava gerando em seus espaços urbanos. Representantes dos governos municipais e da comunidade em geral apontavam, nas discussões do evento, para um processo acelerado de especulação imobiliária e de expansão da malha urbana, e a dificuldade de lidar com essa realidade, principalmente, pela falta de profissionais nos setores de planejamento dessas pequenas cidades.

Nesse contexto, o trabalho insere-se na discussão sobre processos de produção do espaço urbano de cidades de pequeno porte brasileiras a partir da instalação de grandes empreendimentos. O olhar volta-se para a atuação do capital imobiliário nessas cidades considerando suas estratégias de ação e articulação e as repercussões no espaço urbano diante da expectativa de ampliação da demanda por moradias e a consequente especulação com aumento nos preços imobiliários. Afasta-se, então, da visão centrada em realidades urbanas de grandes cidades, para voltar o olhar para espaços urbanos organizados a partir de relações locais e que acabam se articulando regionalmente para suprir as demandas ou expectativas geradas por um grande empreendimento.

Ainda são pontuais e pouco sistematizadas, no Brasil, pesquisas que abordam a dinâmica de organização dos espaços regionais não metropolitanos, principalmente a partir da implantação de empreendimentos públicos ou privados de abrangência regional. Nesses contextos, especificidades devem ser consideradas, principalmente em relação às práticas sociais e transformações socioespaciais urbanas.

O território envolve inúmeras práticas sociais e agentes que se articulam das mais diversas formas e arranjos, a partir dos seus interesses, espacializando-se no espaço urbano ou

---

<sup>11</sup>I Conferência de Ensino, Pesquisa e Extensão (COEPE) da Universidade Federal da Fronteira Sul, realizada no primeiro ano de funcionamento da Instituição (2010). Teve como objetivo aprofundar a interlocução com a comunidade regional e envolveu a realização de fóruns temáticos com a presença de painelistas da comunidade regional, docentes, discentes e servidores técnico-administrativos da UFFS para o levantamento de demandas e prioridades de ações de ensino, pesquisa e extensão.

regional. A organização do território a partir das práticas de seus agentes, torna-se mais ou menos evidente não só a partir do número de agentes envolvidos, mas também na escala territorial de abrangência que esses agentes atuam.

Tratando-se de uma rede territorial de pequenas e médias cidades, percebe-se que a implantação de um empreendimento promove novas formas de ação dos agentes urbanos. Estes se organizam de maneira hierarquizada a partir das demandas econômicas e espaciais do empreendimento, de acordo com o grau de articulação entre eles, da proximidade de relação com o Estado (que se articula com outros agentes para viabilizar o empreendimento, seja espacial ou economicamente), e com o grau de aproximação com o promotor do empreendimento. Com isso, há o fortalecimento de novas articulações sociais em torno da produção do espaço urbano e regional a partir do empreendimento, gerando uma nova trama na rede urbana.

Os empreendimentos, nessa escala territorial, frequentemente implantam-se a partir da lógica empresarial de beneficiar-se das vantagens locacionais<sup>2</sup> que as cidades, articuladas regionalmente, oferecem (e não apenas de vantagens restritas à escala intraurbana). A partir do momento que esses empreendimentos se territorializam, há o fortalecimento ou criação de novos eixos de articulações, sociais, econômicas e espaciais entre as cidades e de novas centralidades regionais, tornando a rede urbana, a qual estão inseridas essas cidades, mais dinâmica e de maior importância regionalmente.

Nesse contexto, observa-se que, em uma rede de cidades de pequeno porte, a implantação de empreendimentos regionais frequentemente gera maior influência no processo de reestruturação organizacional e espacial desse conjunto de cidades, do que em realidades metropolitanas. Em uma estrutura de organização urbana, geralmente baseada em relações locais, esses empreendimentos que se implantam sob a lógica regional exigem novas articulações socioespaciais entre realidades urbanas distintas, estimulando, a partir da lógica de fluxos de pessoas, de bens materiais, de informações e de capitais, a integração entre centros urbanos de diferentes hierarquias. Com isso, as ações dos agentes urbanos acabam extrapolando a escala intraurbana, dependendo das novas forças regionais organizadas em rede.

As pequenas cidades, sobretudo, passam a ter maior relevância na dinâmica regional. No entanto, para suprir as necessidades intraurbanas desses novos empreendimentos,

---

<sup>2</sup> Segundo CORRÊA (2009, p.36) é a partir dos "atributos julgados de interesse de acordo com os diversos projetos estabelecidos" que a seleção do lugar de instalação é realizada.



precisam do suporte econômico e organizacional da rede urbana onde está inserida, pois sem essa, não teriam força para gerenciar a nova dinâmica de transformação estabelecida pelo novo empreendimento. A própria decisão pela implantação desses empreendimentos nesse contexto de conjunto de pequenas e médias cidades, considera a organização regional, e não apenas as condições intraurbanas.

Dentre os agentes historicamente estabelecidos como modeladores do espaço urbano, fica evidente, no caso de implantação regional de empreendimentos em cidades de pequeno porte, a ação do mercado imobiliário a partir das demandas e expectativas provocadas pelo empreendimento. A implantação deste acaba estimulando novas estratégias do capital imobiliário para atender as novas demandas de ocupação do solo urbano gerando uma nova dinâmica socioespacial da cidade e da região.

Para os agentes do setor imobiliário, principalmente, o espaço urbano é primordial para a realização de seus interesses de reprodução do capital, seja a partir da apropriação de novas terras urbanas, seja na valorização de territórios já existentes. No caso de pequenas cidades, percebe-se que os novos empreendimentos geram impacto imediato sobre o espaço urbano, territorializando novas áreas ou atribuindo novos significados e funções às existentes, o que resulta em uma profunda e rápida modificação da estrutura urbana dessas cidades.

Tratando-se da escala intraurbana, o mercado imobiliário, nas menores cidades, ganha relevância até então não presente na apropriação do espaço, utilizando-se de estratégias locais para satisfazer as demandas provocadas pelo empreendimento, juntamente com a busca de estratégias na rede urbana onde estão inseridas. Com isso, misturam-se agentes locais e regionais na transformação do espaço urbano demandada pela implantação do empreendimento.

No caso das cidades pequenas, é frequente o mercado imobiliário organizar-se a partir de relações diretas entre proprietários e compradores. Com a implantação de grandes empreendimentos, as relações de compra, venda e aluguel passam a exigir a figura de um mediador (incorporadoras, imobiliárias), uma vez que essas transações se intensificam devido às demandas e expectativas geradas pelo empreendimento. A presença dos mediadores no espaço urbano gera, então, um circuito de capital mais complexo, que, nessa escala da cidade, vai ser absorvido graças à transformação de outros agentes nesses novos mediadores, ou à articulação com agentes imobiliários de outros centros urbanos que passam a atuar nessas pequenas cidades atraídos pelas novas oportunidades de uso e ocupação do solo geradas pelo empreendimento.

Já nas cidades médias, em geral, essas mediações imobiliárias já estão presentes, mas, a partir do aumento da demanda por moradias provocadas pelo empreendimento, acabam sendo potencializadas. Nesse caso, é comum a fusão de agentes direcionando sua atuação às novas demandas de uso e ocupação do solo, assim como há a atração de agentes de centros urbanos brasileiros maiores em busca das novas oportunidades.

Outro agente que ganha força no processo de apropriação da terra urbana e que, em geral, confunde-se com o capital imobiliário, comprometendo-se com as demandas do empreendimento, é o Estado, aqui entendido como municipalidade. De fato, a municipalidade, na realidade brasileira, é o principal ente responsável pelo planejamento e gestão do território<sup>3</sup>. Essa condição coloca o município como o agente que normatiza e gerencia as formas de ocupação do território municipal, sobretudo das áreas urbanas, estabelecendo-se como mediador entre os demais agentes. O poder local em cidades pequenas, a partir de investimentos em infraestrutura e alteração de legislação de uso e ocupação do solo, interfere na apropriação da terra, viabilizando não só o empreendimento e suas necessidades de infraestrutura, mas, principalmente, permite novas frentes de atuação do mercado imobiliário até então não exploradas, transformando o território.

Observa-se, então, que os espaços urbanos de pequenas e médias cidades respondem de maneira distinta diante da implantação de um grande empreendimento de abrangência regional. Nessas cidades não é apenas o espaço que se modifica, mas os próprios agentes se transformam na construção do novo território demandado.

É nesse contexto de ações e agentes vinculados ao espaço regional e urbano, apropriando-se, transformando e organizando o espaço intraurbano, que se insere o estudo de caso proposto para o trabalho: as repercussões socioespaciais de grande empreendimento educacional público implantado na região Sul do país, considerando principalmente a ação do capital imobiliário em pequenas cidades brasileiras.

Desde 2003, uma nova política de desenvolvimento regional vem desenhando-se no cenário nacional, tendo na expansão das instituições de ensino superior em regiões não metropolitanas uma de suas estratégias mais incentivadas. Neste contexto, destaca-se o programa de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) que visa o maior acesso e a permanência de jovens na educação superior e a aceleração da dinâmica regional dessas áreas distantes de grandes centros metropolitanos.

---

<sup>3</sup> Conforme estabelece a Constituição Federal de 1988 e a Lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

No entanto, apesar de a implantação dessas novas instituições basear-se na lógica espacial de organização regional, a partir de estruturas universitárias envolvendo várias cidades (*multicampi*), observa-se que não faz parte desse projeto a organização territorial que esses empreendimentos demandam. Cabe aos agentes locais, em pequenas estratégias e articulando-se a outros agentes na escala regional, absorver, à posteriori, as demandas que o empreendimento gera. Há um distanciamento, portanto, entre a política em âmbito federal e as demandas geradas na escala local, absorvidas, de maneira não planejada, pela escala regional.

No sul do país, foram implantadas duas novas Universidades no modelo *multicampi*, em cidades de pequeno e médio porte no interior dos estados. São elas: Universidade Federal do Pampa (UNIPAMPA), localizada na região Sul do Rio Grande do Sul; e UFFS, com *campi* nos três estados (três no noroeste do RS, um no oeste de SC e dois no sudoeste do PR). Estes empreendimentos têm gerado profundas alterações territoriais não só nas cidades onde se implantam, mas também na lógica organizacional regional, a partir dos fluxos que geram, principalmente. Em 2015 já era possível visualizar o efeito da presença da UFFS na apropriação do solo urbano pelo capital imobiliário. Nas cidades de pequeno porte, de uma atuação quase nula em período anterior ao anúncio da instalação, o mercado imobiliário passou a ser o responsável pela rápida expansão da malha urbana, alterando consideravelmente a paisagem da cidade, inclusive buscando articulações na rede urbana para se fortalecer e absorver as demandas e expectativas de ocupação do solo geradas pela instituição. A terra urbana que, nessas cidades, tinha fundamentalmente destaque em seu valor de uso, passa a ter no valor de troca um importante componente da economia urbana e regional. O solo transforma-se, então, em mercadoria e entra no circuito do capital gerando interesses dos diversos agentes nas diferentes escalas territoriais e, por consequência, profundos impactos espaciais. Percebe-se, nesse contexto, que, quanto menor a cidade, maior e mais imediato é o impacto que gera.

Pelo exposto, a discussão proposta no trabalho parece, portanto, aproximar-se muito da preocupação apontada por Corrêa (1997b, p.114) no início da década de 90, quando discutia a importância crescente da rede na organização territorial, e que é repetida por Santos (2006, p.269) na metade da mesma década, e que ainda é objeto de reflexão nos dias de hoje: "[...] em que medida as grandes corporações, estruturadas orgânica e espacialmente em forma de rede, alteram a divisão territorial do trabalho, isto é, a especificidade produtiva das diversas áreas e os centros previamente existente?" (CORRÊA, 1997b, p.114).

Nesse caso, o estudo centra-se não nas grandes corporações, mas nos grandes empreendimentos educacionais públicos (o Estado como agente, portanto) estruturados espacialmente também na forma de rede. Além disso, concentra-se em áreas previamente organizadas por meio de relações locais e que, a partir do empreendimento, passam a estabelecer relações regionais, também organizadas em rede.

Torna-se premente, então, o estudo não só dos aspectos positivos da implantação das novas Universidades para o desenvolvimento regional, mas também dos impactos que elas provocam sobre o espaço urbano das pequenas cidades, principalmente a partir da atuação do mercado imobiliário, buscando dados que possam embasar políticas urbanas que acompanhem as iniciativas governamentais de investimentos para além dos centros urbanos, descentralizando o desenvolvimento.

Dentro desse contexto, o trabalho pretende contribuir para o entendimento de como as novas Universidades multicampi organizam o espaço regional e urbano, e como essa organização afeta o mercado imobiliário.

A questão a ser respondida pelo estudo, portanto é: Como ocorre a produção do espaço urbano de pequenas cidades frente à implantação de um grande empreendimento público federal organizado regionalmente, na perspectiva da ação do capital imobiliário?

Como hipótese tem-se que, diante das oportunidades e demandas de ocupação do solo geradas pela implantação regional desse tipo de empreendimento, o capital imobiliário age de forma articulada na produção dos espaços urbanos dessas pequenas cidades a partir de estratégias interescalares.

O objetivo da tese, portanto, é compreender, de maneira interescalar, o processo de produção do espaço urbano de pequenas cidades a partir da ação do capital imobiliário diante da implantação de empreendimento público federal de ensino superior organizado regionalmente, usando como caso a experiência da Universidade Federal da Fronteira Sul.

Para isso, buscou-se, como objetivos específicos: a) discutir teoricamente a produção do espaço urbano de pequenas cidades a partir da ação do capital imobiliário; b) apresentar a inserção regional das novas Universidades sob o contexto da estratégia da política pública federal do REUNI de desenvolvimento de regiões não metropolitanas, buscando compreender as motivações da escolha das regiões e dos municípios onde foram implantados os *campi* da UFFS; c) analisar o processo de transformação do espaço urbano das pequenas cidades que integram a rede institucional da UFFS, a partir da instalação dos *campi*; d) compreender a ação do capital imobiliário nas três cidades em estudo, visando identificar suas estratégias

regionais para atendimento da expectativa de ampliação da demanda por moradias e oportunidades de investimentos geradas pela instalação da UFFS.

Como objeto de estudo adota-se o espaço urbano das três pequenas cidades (Realeza/PR, Laranjeiras do Sul/PR e Cerro Largo/RS) que integram a rede institucional da Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS (Figura 1).

O município de Realeza, no estado do Paraná, possui 17.111 habitantes, sendo 72% da população urbana; Laranjeiras do Sul, também no estado do Paraná, conta com 32.379, sendo 81% da população urbana; Cerro Largo, no estado do Rio Grande do Sul, apresenta 14.069 habitantes, sendo 79% da população urbana (IBGE, 2017).

A sede da universidade situa-se em Chapecó, Santa Catarina, o maior dos municípios que possuem *campi*, com uma população 213.279 habitantes. Ainda fazem parte da rede, no estado do Rio Grande do Sul, Erechim com 103.437 habitantes e Passo Fundo com 198.799 habitantes (IBGE, 2017).

O estudo justifica-se no contexto de que as reflexões sobre dinâmicas territoriais de pequenas cidades, ainda que existentes no Brasil, são pontuais e atomizadas e também carecem de uma discussão mais ampla e sistemática para suas análises (DIAS; SANTOS, 2012). Os estudos sobre dinâmicas territoriais concentram-se, principalmente, em regiões metropolitanas, com dinâmicas consolidadas, diferentemente do que ocorre nas cidades de menor porte. Nestas, os processos de transformações assumem particularidades devido, por exemplo, às lógicas de organização baseadas em relações locais, muito próximas do cotidiano das pessoas, tornando-as mais evidentes no espaço.

Por outro lado, vê-se, cada vez mais, o fortalecimento das cidades médias na lógica de organização urbana nacional, como aponta a Rede de Pesquisa ReCiMe<sup>4</sup>, como centros



Elaboração: RECHE, D. (2018)

<sup>4</sup> A Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) envolve 17 universidades brasileiras, uma argentina e duas chilenas. Tem por objetivos, de um modo geral, a consolidação e o aprofundamento em pesquisas sobre esta temática, buscando a caracterização de suas especificidades, o entendimento de dinâmicas da produção e organização dos espaços urbanos, relações com o campo, fluxos e articulações em diversas escalas com outras cidades. Além disso, busca a compreensão das interfaces com as políticas públicas, mercado imobiliário, indústria

regionais hierarquizando uma rede de municípios menores e fazendo a articulação desses com centros maiores, a partir, por exemplo, de processos de refuncionalização como aponta Pontes (2012), integrante da Rede CMP<sup>5</sup>.

Nesse contexto, torna-se premente a ampliação das reflexões sobre o papel das pequenas cidades na rede urbana brasileira e como elas têm se comportado diante da ação do capital imobiliário, a partir de processos recentes de especialização<sup>6</sup> motivados por investimentos públicos em um contexto brasileiro de descentralização e interiorização do desenvolvimento; ou por novas estratégias de expansão e acumulação do capital, atribuindo a estas cidades uma nova função dentro da cadeia produtiva multiescalar atual<sup>7</sup>.

Diante dessa preocupação, são poucos os estudos que discutem a política de interiorização das novas Universidades Federais sob o aspecto dos impactos urbanos espaciais que estas geram em cidades de pequeno porte onde se instalam. A maior parte das reflexões limitam-se aos impactos educacionais ou mesmo dentro de uma perspectiva de análise das políticas de desenvolvimento regional, sem entrar em questões urbano espaciais.

Ainda que o processo de instalação dessas novas universidades seja relativamente recente, já são verificáveis os impactos que estas provocam sobre a estrutura urbana, sobretudo nas menores cidades, o que torna a problemática relevante e premente de reflexão.

As análises poderão auxiliar na elaboração de políticas urbanas que acompanhem as iniciativas governamentais de investimentos em descentralização de desenvolvimento, uma vez que é perceptível, nesse caso, o descompasso entre a política federal de descentralização da educação e a política de planejamento urbano local (afinal, é na escala local, predominantemente, que os conflitos se espacializam).

Em relação à escolha da Universidade Federal da Fronteira Sul para o estudo, a vivência nos últimos oito anos como docente da instituição, envolvida com projetos de extensão e pesquisa que tratam da questão urbana permitiu observar o impacto desta universidade não somente na escala urbana, mas na escala regional, através dos deslocamentos que a Instituição gera não só entre os *campi*, mas principalmente entre cidades

---

e setores informais e apoia-se no uso de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) e ferramentas geomáticas para identificação de padrões e análise para fins de compreensão dos processos de urbanização. (RECIME, 2018)

<sup>5</sup> A Rede CMP (Rede de Pesquisas Cidades Médias e Pequenas da Bahia) é formada por membros dos Grupos de Pesquisa “Urbanização e produção de cidades na Bahia” (UESB), “CiTePlan - Cidade, Território e Planejamento” (UFBA), “Recôncavo: Território, Cultura, Memória e Ambiente” (UNEB), “GEOMOV - Geografia e Movimentos Sociais” (UEFS) e da SEI - Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia.

<sup>6</sup> CORRÊA, 1997a.

<sup>7</sup> PONTES (2012, p.28) destaca, para o caso das pequenas e médias cidades nordestinas, o setor terciário (transporte, educação, turismo, logística, comunicação, informação) como o responsável pela inserção dessas cidades no sistema capitalista de produção atual.

da região, com viagens diárias de estudantes que residem e trabalham em cidades do entorno e se deslocam para os *campi* da UFFS para estudar. Fica evidente que a presença desta universidade nessas pequenas cidades gerou, nesse pouco espaço de tempo, uma nova dinâmica, atribuindo-lhes um novo papel na organização regional.

Além disso, observou-se mudanças também nos setores de comércio e serviços dessas cidades, para atender, principalmente, a demanda cultural da comunidade acadêmica<sup>8</sup>. Esses fatores, atrelados às mudanças de uso e ocupação do solo, também tornam perceptíveis os impactos na escala intraurbana, gerando uma nova dinâmica no cotidiano das cidades, passível de investigação.

Quanto à escolha do recorte de estudo nas cidades pequenas, deve-se à observação de que nessas as repercussões espaciais resultantes da implantação da Universidade a partir da ação do mercado imobiliário é de curto prazo, diferentemente das cidades maiores que receberam os *campi*.

No entanto, essa escolha de cidades pequenas resultou em processos de pesquisa mais dispendiosos de tempo e investigação, assim como um olhar mais atento e específico à realidade dessas cidades, uma vez que, diferente de pesquisas em cidades maiores, as fontes de dados não se mostraram prontas e disponíveis. Além disso, a inexistência de interlocutores que auxiliassem na reflexão dessas realidades (de cidades pequenas) tornaram o trabalho desafiador, exigindo, de certa maneira, uma dose de "inovação" na construção das fontes e mesmo nas suas análises. Como resultado, construiu-se diferentes fontes e análises que, no conjunto, confirmam processos vivenciados em campo.

Para a realização da pesquisa, algumas definições e procedimentos metodológicos foram adotados buscando guiar, tanto as reflexões conceituais e epistemológicas que envolveram o tema de pesquisa, quanto os levantamentos de dados, a fim de responder os objetivos propostos para o trabalho. Utilizou-se o método indutivo, a partir da observação do fenômeno proposto de um estudo de caso, a descoberta da relação entre eles e a posterior generalização dessas relações. Quanto aos procedimentos, adotou-se pesquisa documental, de campo e entrevistas (exploratórias), e posterior mapeamento das informações e análises.

O estudo de caso compreende as pequenas cidades que receberam os *campi* da UFFS e que sofreram alterações no seu espaço urbano a partir da atuação do mercado imobiliário

---

<sup>8</sup> Entende-se como comunidade acadêmica os docentes, técnicos-administrativos e discentes vinculados à Universidade.

diante das demandas/oportunidades geradas pela instalação dos *campi*<sup>9</sup>. O recorte temporal para análise se dá entre meados dos anos 2000, período anterior à implantação da UFFS e seu anúncio; até meados da década de 2010.

Na **revisão bibliográfica** é apresentado a contextualização teórica do tema de pesquisa, com leituras e discussões de textos que tratam da problemática em questão afim de construir o embasamento teórico para as pesquisas de campo, além de tornar precisos conceitos chaves para o estudo. Essa etapa também foi importante para aproximação de referenciais de outras áreas de conhecimento, que não a do arquiteto e urbanista, buscando um diálogo entre as áreas<sup>10</sup>. Estruturou-se essa etapa em duas partes.

A **primeira parte da revisão bibliográfica** visa a construção dos conceitos chaves e as relações entre eles, abordando: a) a produção do espaço urbano, principalmente de pequenas cidades, e o papel dos agentes produtores do espaço urbano, destacando os investimentos estatais e a ação do capital imobiliário e sua dinâmica em contextos regionais; b) o conceito de região e rede urbana, considerando a inserção das novas Universidades em contextos regionais bastante definidos, envolvendo uma rede de influência de pequenas e médias cidades. É destacado o papel das pequenas cidades em contextos regionais a partir de uma perspectiva interescalar.

A **segunda parte da revisão bibliográfica** discute a inserção regional das novas Universidades sob o contexto da estratégia da política pública federal do REUNI de desenvolvimento de regiões não metropolitanas, assim como é apresentado o processo histórico de implantação da UFFS destacando sua inserção regional.

Numa **segunda etapa da pesquisa** realizou-se o levantamento de dados secundários e primários sobre o objeto de estudo em si, dividindo o levantamento em duas partes, de acordo com a escala de análise e considerando os objetivos específicos propostos para a tese. Na primeira parte aborda-se a relação entre a Universidade e a região; e na segunda a relação entre a UFFS e as cidades estudadas na escala intraurbana.

Quanto à **primeira parte dos levantamentos de dados**, os procedimentos metodológicos adotados procuraram abarcar o seguinte objetivo da tese: "*Compreender a dinâmica socioespacial da região que concentra os campi da UFFS, visando situar regionalmente as três realidades urbanas em estudo*".

---

<sup>9</sup> A proposta inicial era utilizar como caso também os *campi* da UNIPAMPA. No entanto, as pesquisas iniciais demonstraram realidades muito díspares em relação à dinâmica regional, o que dificultaria a comparação prevista quanto à atuação dos agentes (mobilidade de ação).

<sup>10</sup> É importante observar que a tese foi construída com um olhar de arquiteto e urbanista, buscando um diálogo com outras áreas de conhecimentos, mas sem a pretensão de esgotá-lo.



Para atingir esse objetivo, primeiramente analisou-se a inserção das cidades em estudo na rede urbana através dos dados do IBGE, com a análise do documento Regiões de Influência das Cidades (REGIC), que mostra as Regiões de Influência das Cidades brasileiras, verificando como as cidades que abrigam os *campi* da UFFS inserem-se regionalmente. É importante observar que esse estudo data de 2007, o que permite observar as relações regionais antes da instalação da UFFS.

Para aproximação das relações regionais estabelecidas após a instalação da UFFS, utilizou-se como estratégia a compreensão dos fluxos regionais institucionais a partir da espacialização dos deslocamentos de pessoas e de bens materiais gerados pelos *campi* da UFFS, além da identificação dos fluxos regionais gerado pela comunidade acadêmica a partir do levantamento do deslocamento diário de servidores e alunos que residem nas cidades do entorno onde estão instalados os *campi*.

O levantamento dos deslocamentos institucionais regionais e *intercampi* de pessoas e de bens materiais a partir de cada *campus*, deu-se através da obtenção de dados relativos às viagens realizadas por, principalmente, docentes e técnicos com carros oficiais em função de suas atividades institucionais. Os dados foram obtidos a partir das requisições de transportes disponibilizados pela Pró-Reitoria de Administração, necessárias para o caso de viagens institucionais para deslocamento de servidores e transporte de materiais. O formulário disponibiliza informações relacionadas às datas dos deslocamentos, às cidades de destino, a quilometragem prevista e o objetivo/finalidade do deslocamento. Dentre os deslocamentos, foram selecionados apenas os destinados às cidades diferentes do *campus* de origem. Esses dados mostram, principalmente, os deslocamentos *intercampi* e na região Sul do país. Para essa análise, utilizou-se as informações dos seis *campi* da UFFS para o ano de 2014. A escolha do ano deve-se à disponibilidade de maior número de informações digitalizadas e sistematizadas em planilhas fornecidas pela UFFS<sup>11</sup>; além de ter sido o ano, segundo o setor de Serviço de Transporte da Instituição, de maior utilização dos veículos oficiais no período estudado. Os dados obtidos foram espacializados em mapas demonstrando a intensidade de deslocamentos no período definido, além de tabelas e gráficos quantificando os fluxos.

---

<sup>11</sup> Até 2016 (momento do levantamento), a responsabilidade de sistematização dos formulários em planilhas digitais era do *campus*, sem uma orientação da Instituição em geral. Para o caso do *campus* de Chapecó, havia a sistematização das informações dos deslocamentos institucionais, segundo o setor de Serviço de Transporte do *campus*, dos anos de 2012 e 2013, mas não contemplando todos os dados necessários para a pesquisa. No *campus* Erechim, as informações eram sistematizadas desde 2013. No *campus* Passo Fundo, começou-se a sistematizar em 2014. Para Laranjeiras do Sul, Realeza e Cerro Largo, não havia sistematização do ano de 2014. Foi possível acesso apenas a cópias em PDF dos próprios formulários preenchidos a mão. Coube à autora a sistematização dos dados.

Para a identificação dos fluxos regionais gerados pela comunidade acadêmica a partir do local de moradia dos servidores e alunos que residem nas cidades diferentes do *campi* que trabalham ou estudam nos *campi* da UFFS, utilizou-se dados disponibilizados pelas Pró-Reitorias de Gestão de Pessoas e Graduação onde constam informações relativas ao município e bairro de endereço, o *campus* de lotação e a data de entrada em exercício na Instituição para o caso de servidores, e relativas ao município de nascimento, cidade e bairro de endereço, município e ano de conclusão do Ensino Médio e o ano e semestre de ingresso na UFFS para o caso de alunos. Os dados relativos aos servidores são de 07 de abril de 2015, correspondendo a 1.264 servidores no total com vínculo ativo naquela data nos seis *campi*, sendo 609 docentes e 655 técnicos administrativos. Quanto aos discentes, o levantamento ocorreu entre os dias 07 e 08 de abril de 2015, considerando os 8.072 estudantes com matrícula ativa, matrícula trancada e matrícula em mobilidade.

Para a identificação dos deslocamentos diários (as tabelas fornecidas não contemplavam essa informação), considerou-se o tempo de até uma hora para o deslocamento (de carro) entre a cidade de moradia e a cidade onde localiza-se o *campus*<sup>12</sup>. Os demais deslocamentos (superiores a uma hora) foram desconsiderados nessa análise do fluxo diário da comunidade acadêmica (mas considerados na análise de origem descrita a seguir). O tempo que leva para percorrer a distância entre uma cidade e o *campus* de carro foi obtido a partir do sítio eletrônico *Google Maps*. Com isso, foi possível identificar a quantidade de servidores e alunos que fazem esse fluxo pendular até o *campus*, assim como a origem desses deslocamentos.

Ainda como estratégia para verificar a inserção regional da UFFS, fez-se o levantamento nos dados fornecidos pela Instituição, do município de endereço dos servidores que não moravam nas cidades dos *campi*. Para o caso dos alunos, a estratégia foi selecionar a informação relativa à cidade onde houve a conclusão do Ensino Médio. A decisão pelo uso dessa informação para os alunos deve-se ao entendimento de que, num fluxo ininterrupto de etapas estudantis, o Ensino Médio é a fase imediatamente anterior à entrada no ensino superior.

---

<sup>12</sup> De acordo com pesquisa realizada no primeiro semestre de 2013 pelo Setor de Assuntos Estudantis da UFFS, envolvendo 848 alunos de todos os *campi*, 79% dos estudantes levam até uma hora para se deslocar diariamente do local de sua residência até o *campus* (2% até 20 minutos, 24% até 30 minutos, 18% até 45 minutos, 16 minutos até uma hora). O IPEA também realizou análise dos microdados do PNAD, 2009, elaborados pelo IBGE, onde constatou que 89,5% dos trabalhadores urbanos brasileira gastam até uma hora para deslocamento casa-trabalho (65,9% gasta até 30 minutos e 23,6% de 30 minutos a uma hora) e 10,5% mais de uma hora. (INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA, 2013, p.9).

Complementarmente, como forma de observar a inserção regional das cidades onde estão instalados os *campi*, utilizou-se dados de pesquisa realizada pela Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis, por meio de questionário eletrônico, realizada em maio de 2013 com a participação de 848 discentes dos cinco *campi* (aproximadamente 14% dos 6.035 totais). Nesta pesquisa foram levantados os municípios de origem e o município onde o estudante morava na época da pesquisa, além da distância, o meio e o tempo para chegar até os *campi*. A limitação desses dados é que não abrange todos os discentes. A pesquisa objetivava avaliar, naquele momento, a demanda por moradia estudantil na UFFS, mas traz informações bastante relevantes para esse estudo, tais como: a situação da moradia atual (se alugada, própria, cedida, etc.), a faixa de valor paga para aluguel, além do município que mora atualmente e onde morava antes de ingressar na UFFS.

A partir da sistematização dos dados citados, foram realizados mapeamentos identificando alterações nas configurações da rede de relações regionais provocadas pela instalação da UFFS, além de tabelas e gráficos quantificando os fluxos.

A **segunda parte do levantamento de dados**, que será detalhada no capítulo 4, procurou abordar o segundo objetivo: "*Analisar o processo de transformação do espaço urbano das pequenas cidades que integram a rede institucional da UFFS, a partir da instalação dos campi*"; e o terceiro objetivo da tese: "*Compreender a ação do capital imobiliário nas três cidades em estudo, visando identificar suas estratégias regionais para atendimento da expectativa de ampliação da demanda por moradias e oportunidades de investimentos geradas pela instalação da UFFS*".

O segundo objetivo foi contemplado a partir do levantamento de dados quantitativos, no qual se abordou a relação entre a UFFS e as cidades estudadas na escala intraurbana, e foi realizado para as três cidades pequenas. Constituiu-se em análises relacionadas aos fluxos intraurbanos, à expansão horizontal, às alterações de legislações e planos urbanos e a movimentações imobiliárias geradas pela implantação dos *campi* da UFFS nas pequenas cidades que fazem parte da rede institucional (Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo).

Para contemplar o terceiro objetivo, adotou-se como estratégia a elaboração de análises: a) comparativas dos preços dos imóveis antes e depois da instalação dos *campi*; b) das percepções dos agentes imobiliários em relação às mudanças no mercado de terras e comparação com os dados quantitativos mapeados a partir de classificados de jornais; c) da atuação regional das imobiliárias que atuam nas cidades estudadas.

Para isso, utilizou-se como fonte de estudo as ofertas de imóveis dos jornais municipais (para o caso de Realeza e Laranjeiras do Sul) e contratos de transações imobiliárias de, pelo menos, uma imobiliária de cada cidade. Utilizou-se como referência o período iniciado em meados dos anos 2000 até o ano de 2014. Realizou-se também entrevistas semiestruturadas com empreendedores imobiliários de cada cidade.

Foram gerados mapeamentos de média de preços e valores do solo por metro quadrado, por bairro, em cada período estudado, buscando identificar variações ao longo do tempo e nos diferentes bairros analisados; e mapeamentos de intensidade de oferta de imóveis.

Com o objetivo de buscar a percepção dos docentes e técnicos quanto às alterações do mercado imobiliário a partir da instalação da UFFS, assim como a mobilidade residencial destes nas cidades de estudo, foi elaborado um questionário eletrônico direcionado a todos os servidores em exercício em 07/08/2016 nos *campi* de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul, os quais haviam entrado em exercício na UFFS em 2010 - ano de início das atividades da Universidade (formulário Apêndice F).

O detalhamento desses procedimentos relacionados à segunda parte do levantamento de dados, será descrito no Capítulo 4.

Vale observar, buscando contribuir com estudos futuros, que, no processo de construção da base de dados da pesquisa, houve algumas dificuldades e limitações em relação ao acesso às informações. As dificuldades foram do ponto de vista técnico, político e metodológico. Essas dificuldades, que serão relatadas no Capítulo 4, estão relacionadas às particularidades de pesquisa em cidades pequenas, cujas referências relativas a outros estudos foram quase nulas (especialmente tratando-se da escala intraurbana).

O texto da tese foi estruturado a partir dos objetivos propostos pela pesquisa. No Capítulo 1 foram apresentadas tanto a problemática em que se insere a discussão proposta até os objetivos e os procedimentos utilizados para respondê-los.

No Capítulo 2 é realizada a revisão bibliográfica, buscando conceitos e discussões realizadas por outros autores relacionados ao tema da pesquisa. Nele são abordadas discussões sobre a produção do espaço urbano, especialmente de pequenas cidades, e o papel dos agentes produtores do espaço urbano, destacando os investimentos estatais e a ação do capital imobiliário; o conceito de região e rede urbana, considerando a inserção das novas Universidades em contextos regionais bastante definidos, envolvendo uma rede de influência de pequenas e médias cidades.

No Capítulo 3 inicia-se, com maior objetividade, a discussão do objeto do estudo contextualizando-o na escala regional. Nele é debatido a inserção regional das novas Universidades sob o contexto da estratégia da política pública federal do REUNI, assim como o processo de criação da UFFS nesse contexto e sua relação regional.

No Capítulo 4 são realizadas análises dos estudos de caso na escala intraurbana a partir de dados quantitativos, principalmente, sobre o processo de transformação do espaço urbano das três cidades pequenas após a instalação dos *campi* da UFFS. Esse capítulo é dividido em três partes (além da apresentação dos procedimentos metodológicos dessa etapa), cada uma apresentando as análises de uma das cidades adotadas para o estudo. A partir da discussão sobre a demanda de moradias e as possibilidades de investimentos geradas pela instalação da universidade em Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, é analisado o processo de reestruturação do espaço urbano dessas cidades, considerando seus aspectos socioespaciais, e a ação do capital imobiliário no espaço.

No Capítulo 5 a abordagem das transformações espaciais geradas pela presença dos *campi* nas três pequenas cidades ocorre a partir da percepção dos agentes transformadores do espaço (capital imobiliário) e da comunidade acadêmica da UFFS. Sendo assim, as estratégias regionais dos agentes, diante da demanda imobiliária é discutida sob o olhar dos próprios envolvidos no processo.

No Capítulo 6 são realizadas as considerações finais, retomando-se as discussões principais desenvolvidas na tese, destacando os objetivos e a discussão final da hipótese.

Ainda, são apresentados nos Apêndices, dados mais detalhados de alguns dos levantamentos, complementando as análises realizadas no corpo do texto e permitindo consulta para trabalhos futuros.



## **2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL A PARTIR DA AÇÃO DOS SEUS AGENTES**

Ao se tratar da produção do espaço urbano, tema central desse trabalho, algumas discussões são importantes, principalmente em relação aos processos de estruturação urbana e dos agentes envolvidos, assim como, para o caso específico da tese, o entendimento do funcionamento do mercado imobiliário e a sua capacidade de intervenção e modificação do espaço urbano. Nesse capítulo, esses temas serão discutidos, principalmente com o intuito de delimitar o que se entende por esses processos nessa tese, sem a pretensão de esgotar a discussão, uma vez que envolve várias áreas de conhecimento que, muitas vezes, fogem a do arquiteto e urbanista.

Vale lembrar que, apesar de muitos dos interlocutores se vincularem à área de conhecimento, principalmente da geografia, não se pretende perder de vista que essa tese se vincula ao planejamento urbano e regional, não intencionando, portanto, ultrapassar os limites dessa área de conhecimento.

### **2.1 A produção do espaço urbano e a ação do mercado imobiliário**

A produção do espaço é, segundo Corrêa (2011, p.43), "[...] consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade."

Dessa maneira, a produção do espaço é inerente à constituição da sociedade em transformação. Remete à totalidade do processo de reprodução social que constitui uma espacialidade específica que lhe dá conteúdo (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p.53-54).

Baseada no pensamento marxista, Carlos, Souza e Sposito (2011, p.55) defendem que a compreensão da produção do espaço deve considerar o caráter histórico, onde "[...] o passado se encontra na realidade presente, que por sua vez traz como possibilidade a realização da utopia". Com isso, propõe uma orientação teórico-metodológica articulando a teoria e a prática, onde o entendimento da realidade concreta contempla a possibilidade de futuro da sociedade (como projeto de sua transformação).

A noção de produção do espaço, portanto, remete à totalidade (várias dimensões), necessária para realização do modo de produção da sociedade, e não apenas à espacialidade, à localização dos fenômenos. A produção, segundo a autora, baseada em Lefebvre, é entendida

[...] como reprodução das relações sociais, bem como a compreensão da reprodução do espaço social como necessidade do modo de produção capitalista em sua fase de realização. A reprodução se realizaria, para o autor [Lefebvre], no espaço concreto, como condição necessária à acumulação [...]. No capitalismo, a produção expande-se espacial e socialmente (no sentido que penetra toda a sociedade), incorporando todas as atividades do homem e redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital - o espaço tornado mercadoria sob a lógica do capital fez com que o uso (acesso necessário à realização da vida) fosse redefinido pelo valor de troca. A produção do espaço se insere na lógica da produção capitalista que transforma toda a produção em mercadoria. [...] trata-se do momento histórico em que a existência generalizada da propriedade privada [do solo urbano e da terra] reorienta e organiza o uso do lugar. (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p.57-61).

Sendo assim, sob o olhar da geografia, a evolução do conceito de espaço, de localização dos fenômenos para a materialização das relações sociais ("produção social"), permite uma melhor compreensão da sociedade a partir da produção do homem em sua multiplicidade de aspectos.

O espaço, portanto, para a autora, é condição, meio e produto da reprodução da sociedade (da vida social), ao longo de um processo histórico.

[...] a noção de *produção* traz questões importantes: seu sentido revela os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos produtores, os agentes da produção material do espaço, as finalidades que orientam essa produção no conjunto de determinada sociedade, bem como as formas como é apropriada. [...] Se ela [produção] tem por conteúdo as relações sociais, tem também uma localização no espaço. (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p.62).

Na concepção de Corrêa (2009) a partir de Lefebvre (1976), o espaço é visto como espaço social, "vívido, em estreita correlação com a prática social [...]". Ou seja, "o espaço é o lócus da reprodução das relações sociais da produção." (CORRÊA, 2009, p.25). E, por isso, tem um papel essencial na compreensão da dinâmica urbana.

Portanto, o espaço urbano, segundo esses autores, deve ser compreendido como uma construção social, a concretização das relações sociais produtora dos lugares, produzido a partir de processos sociais inseridos em determinada temporalidade. "E são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano." (CORRÊA, 2011, p.44).

Harvey (1980, p.3), em meio à discussão sobre a relação entre forma espacial e processo social, afirma que "os processos sociais *são* espaciais" (grifos do autor) e é na prática humana que a interpenetração dessas duas modalidades se estabelece. A definição de espaço, portanto, para esse autor, está relacionada às práticas sociais humanas. Nesse sentido, o entendimento das práticas sociais sobre o espaço e suas intenções, e as consequentes transformações ou manutenção de um fenômeno social materializado no espaço é essencial para entender como os territórios se constituem nas diferentes escalas espaciais.



O autor defende que o urbanismo se torna "[...] um ângulo favorável para desvendar alguns aspectos relevantes sobre os processos sociais, que operam na sociedade como um todo [...]". Com isso, a maneira como se estabelece o uso do solo urbano na economia capitalista, desenvolvida pelo autor a partir da concepção marxista, torna-se importante para a reflexão de como as práticas sociais se estabelecem e se refletem no espaço urbano. É a partir da prática social, segundo Harvey (1980), que é possível uma compreensão de como o espaço é produzido.

Corrêa (2009) apresenta o conceito de práticas espaciais como “um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte ou preservando-o em suas formas e interações espaciais”. Ele insere na discussão sobre o espaço, os sujeitos que, a partir das suas ações (estratégias e práticas) produzem o espaço urbano (CORRÊA, 2011, p.35). São eles: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2004). As práticas sociais promovidas pelos agentes urbanos estão diretamente relacionadas ao tipo de sociedade e intencionam “[...] a gestão do território, isto é, a administração e o controle da organização espacial em sua existência e reprodução.” (CORRÊA, 2009, p.35).

Rorato (2016), baseada na geógrafa francesa Rosière (2007), também enumera os chamados atores, ou seja, as entidades “[...] que elaboram representações territoriais e práticas espaciais, que exprimem essas representações (ou, se for o caso, suas reivindicações) e agem sobre o espaço, estruturando redes e territórios (ROSIÈRE, 2007)”. Essa geógrafa diferencia os atores considerados clássicos dos novos atores. Os clássicos são o Estado, Exército e Igreja. Os novos atores são separados pela sociedade civil (partidos políticos, ONGs, guerrilhas), economia (empresas transnacionais, mercado financeiro), mídia (considerada como quarto poder) e o povo, no sentido de agrupamentos humanos identificados e organizados (RORATO, 2016, p.47).

Carlos, Souza e Sposito (2011) denominam como sujeitos da ação os produtores dos lugares, responsáveis por atribuir ao espaço um conteúdo social em um espaço-tempo determinado. São eles:

[...] o Estado, como aquele da dominação política; o capital, com suas estratégias objetivando sua reprodução continuada (e aqui nos referimos às frações do capital, o industrial, o comercial e o financeiro e suas articulações com os demais setores da economia, como o mercado imobiliário); os sujeitos sociais que, em suas necessidades e seus desejos vinculados à realização da vida humana, têm o espaço como condição, meio e produto de sua ação. (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p.64).

Harvey (1980) destaca o capital imobiliário e as práticas dos seus agentes como de extrema relevância na produção do espaço, pois influenciam diretamente na renda fundiária do solo. De acordo com o autor, estes agentes são as "forças que governam o uso do solo urbano" (HARVEY, 1980, p.150)<sup>13</sup>. Esses agentes são, principalmente, proprietários fundiários, promotores imobiliários, corretores e incorporadores. A compreensão de como agem no mercado é essencial para o estudo presente, principalmente em relação aos que interferem diretamente na inserção de novas áreas no mercado, valorizando-as.

O mercado imobiliário é um dos principais vetores de estruturação do uso residencial do solo formal das grandes cidades latino-americanas, apresentando especificidades que o tornam um mercado particular em relação a outros mercados da economia capitalista. (MARASCHIN; CAMPOS; PICCININI, 2012, p.117).

[...] numa economia de mercado, o mercado imobiliário determina imediatamente não só a segregação, mas toda a estruturação do espaço intra-urbano. (VILLAÇA, 2001, p.352).

Os proprietários de terra e os promotores imobiliários, em conjunto com os proprietários dos meios de produção, buscam essencialmente a apropriação de uma renda da terra. Suas ações servem à reprodução das relações de produção, para continuidade do processo de acumulação (CORRÊA, 2004, p. 12). Para eles, o espaço urbano é o instrumento desse propósito, e grande parte através da posse e do controle do uso da terra.

Corrêa (2004) compreende os promotores imobiliários como o conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Segundo o autor, "[...] a atuação dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista" (CORRÊA, 2004, p. 23).

Wissenbach (2008, p.35) destaca o papel dos incorporadores como o segmento de comando da dinâmica imobiliária, desempenhando o papel de articulação das diferentes etapas e assumindo os riscos dos empreendimentos e obtendo os maiores lucros. Nesse

---

<sup>13</sup> Harvey (1980) esclarece que o solo urbano e suas benfeitorias, na economia capitalista contemporânea, são mercadoria. Mas "[...] não são mercadorias quaisquer". Dentre as peculiaridades: "são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar", ou seja, a todos interessa, pois todos precisam ocupar espaço. "Não posso existir sem ocupar espaço; não posso trabalhar sem ocupar um lugar e fazer uso de objetos materiais aí localizados; e não posso viver sem moradia de alguma espécie". No entanto, o solo tem localização fixa, atribuindo "privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização". Ou seja, duas pessoas não podem ocupar o mesmo lugar, o que, somada ao direito de propriedade privada, determina a maneira como se dá o uso do solo urbano e o significado de seu valor de uso e troca. "Numa economia capitalista um indivíduo tem duplo interesse na propriedade, ao mesmo tempo como valor de uso atual e futuro e como valor de troca potencial ou atual, tanto agora como no futuro." (HARVEY, 1980, p.135-136).

sentido, o autor coloca que a incorporação é responsável pelo desenvolvimento de um processo de reconfiguração do espaço que tem como objetivo final o lucro.

Da mesma forma, os proprietários de terra atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades. Seus interesses baseiam-se fundamentalmente no valor de troca da terra e não no seu valor de uso, o que justifica seus meios para converter, por exemplo, a terra rural em urbana. Esses meios constituem-se comumente em pressão junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição de leis de uso do solo e do zoneamento urbano, assim como direcionar investimentos públicos para que suas terras sejam valorizadas (CORRÊA, 2004, p.16).

Corrêa (2004, p.21) destaca que, muitas vezes, em meio a outras formas, os proprietários fundiários transformam-se em construtores ou incorporadores, assim como o comerciante próspero diversifica suas atividades, criando uma incorporadora. São essas as duas formas mais comuns da origem do setor imobiliário nas cidades propostas para estudo na tese, principalmente motivada pelas oportunidades geradas pelo aumento dos preços das terras provocado pela instalação da UFFS.

De maneira clara, Harvey (1980, p.139), apresenta os diversos atores do mercado de moradia, cada um com um modo diferente de determinar o valor de uso e o valor de troca do solo urbano, o que define processos de valorização<sup>14</sup> e, em última instância, o acesso ao solo pelo indivíduo e a produção da cidade.

Esses atores, segundo suas ações e objetivos, são: a) *Usuários de moradia*: seja locatários ou proprietário "têm um objetivo similar - obter valor de uso através do valor de troca". Quando proprietário, agem de acordo com o valor de uso, mas como uma moradia tem uso como potencial de riqueza, o valor de troca pode ser considerado. Quando locatário, está sujeito ao interesse de valor de troca do proprietário; b) *Corretores de imóveis*: "operam no mercado de moradia para obter valor de troca". Obtém lucro a partir de serviços de intermediação nas transações de compra e venda. Com isso, lhes interessa o volume de transações, tornando-os, em muitos momentos, encorajadores do mercado, forçando-o. São os

---

<sup>14</sup> Quanto à determinação do valor do solo urbano, Harvey parte da ideia de que o espaço urbano deve ser pensado relacionalmente, já que "um ponto do espaço 'contém' todos os outros pontos". Ou seja, "não pode haver mais do que uma parcela de solo exatamente na mesma localização" (HARVEY, 1980, p.143-144, grifos do autor). Isso atribui ao espaço um fator importante em sua produção: a qualidade de monopólio. Nesse sentido, o autor relaciona o valor do solo a três tipos de renda derivadas à propriedade privada do solo: a) monopólio: relativo a quanto o comprador se propõe a pagar, independente do preço determinado pelo preço geral de produção ou do valor do produto. (HARVEY, 1980, p. 153); b) diferencial: definida a partir de diferenciais - capacidade produtiva, localização e custo de transporte. Os lucros gerados pela localização vantajosa dentro do contexto da cidade, é embolsado pelo proprietário em forma de renda; c) absoluta: determina o preço do monopólio, considerando um determinado setor, e não individualmente.

"coordenadores do mercado de moradia"; c) *Proprietários*: "operam, na maioria, com valor de troca". Quando usuários, o interesse está essencialmente no valor de uso, sem perder de vista o valor de troca. Quando rentistas, veem o imóvel como meio de troca e não como valor de uso para si próprios. Ou seja, para eles, "os serviços de moradia são trocados por dinheiro". Os que alugam parte do seu imóvel, têm interesse duplo; d) *Incorporadores*: criam valores de uso para outros, "a fim de realizar valores de troca para si próprios". Ou seja, têm "forte interesse empregado em proporcionar os valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca". Com isso, para realizar lucro na compra do solo, sua preparação e construção de moradias, interessam-se fortemente em processos de suburbanização, crescimento, reconstrução e reabilitação; e) *Instituições financeiras*: interessados em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso. Por meio de financiamentos da casa própria, por exemplo, acabam destinando o solo para uso, tendo, portanto, papel importante no mercado de moradia; f) *Instituições governamentais*: interferem diretamente no mercado de moradia, uma vez que, diante da carência de valores de uso disponíveis, produzem, através da ação pública valores de uso. Indiretamente intervêm a partir de auxílio a instituições financeiras aos incorporadores e indústria da construção civil, com o argumento de que "garantir o mercado é um modo de assegurar a produção de valores de uso". Contribui diretamente no valor de uso na moradia a partir da destinação de serviços, facilidades e vias de acesso, além de ter a capacidade de administrar o mercado de moradia a partir de restrições como o zoneamento e planejamento do uso do solo (HARVEY, 1980, p.140-142).

O mercado imobiliário, a partir da ação de seus agentes, passa, então, a ser um ramo específico da atividade econômica que atrai e mobiliza capitais, atraindo, inclusive, especialmente nas pequenas e médias cidades, agentes externos a um determinado espaço urbano.

[...] em muitos casos [...], a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades, uma vez que atraem recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado. (MELAZZO, 2010, p.3).

A ação, portanto, dos agentes urbanos citados pelos autores<sup>15</sup> (em particular, os diretamente ligados ao mercado do solo urbano e moradia), e suas práticas sociais articuladas em diversas formas e arranjos de acordo com seus interesses, são os grandes responsáveis pela produção do espaço urbano e seus processos de formação.

Nesse contexto, Santos (1977, p.93) desenvolve o conceito de formação socioespacial, precisando conceitualmente a relação interdependente entre sociedade, economia e espaço. O avanço do conceito desenvolvido por Santos, se dá por este "[...] explicitar teoricamente que uma sociedade só se torna concreta através de seu espaço, do espaço que ela produz e, por outro lado, o espaço só é inteligível através da sociedade" (CORRÊA, 2009, p.26).

E sendo o espaço uma materialidade social, Santos (2008) argumenta que ele deve ser considerado indissociavelmente na sua forma (aspecto visível), função (papel a ser desempenhado), dentro de uma estrutura social (natureza histórica, social e econômica de uma sociedade em um determinado tempo) e ao longo de um processo (estrutura em seu movimento de transformação, ou seja, considerando o tempo e a mudança), ou se corre o risco de fazer análises parciais, não espaciais, não captando a dinâmica espacial em sua totalidade.

A mesma preocupação entre a sociedade e o espaço é defendida por Villaça (2012) quando afirma que:

O papel do geógrafo (seja qual for seu diploma) é 'espacializar' as transformações sociais. Entender o espaço é entender como ele participa das transformações sociais e como elas interage. Não existe transformação social sem a participação do espaço, e não existe a transformação do espaço sem a transformação social. (VILLAÇA, 2012, p.16).

O espaço torna-se, portanto, meio e condição para a dinâmica das relações sociais. Ou seja, o espaço é um elemento essencial para a definição das estratégias dos agentes em busca de seus interesses.

Se considerarmos a escala de cidades brasileiras de maior porte, inúmeros trabalhos destacam como o espaço é modificado (ou como modifica) as práticas sociais de seus agentes. O mesmo não acontece com as cidades pequenas. Percebe-se nas maiores cidades uma ação articulada, cadenciada e ordenada de diferentes agentes em função de um interesse ("cadeia complexa de interesses" (TRINDADE JR, 1998, p.32). São as chamadas "redes de agentes", entendidas, segundo o autor, "[...] como articulações locais de agentes responsáveis pela

---

<sup>15</sup> Nessa tese, para simplificação, serão usados como sinônimos os termos agentes (CORRÊA, 2009 e HARVEY, 1980), sujeitos (CARLOS, 2011) e atores (ROSÈRE, 2007 *apud* RORATO, 2016), todos entendidos como produtores do espaço urbano a partir de seus interesses e ações.

dinâmica da cidade e que estão por trás da apropriação da terra urbana". De acordo com o autor, "[...] as redes [de agentes] representam não só uma força de mobilização, como também uma estratégia de organização e ação, que dão forma ao urbano." (TRINDADE JR, 1998, p.33).

Corrêa (2004) também discute essa relação de processos e formas espaciais. A forma, segundo ele, é resultado dos processos espaciais. Estes, por sua vez, são determinados pelos agentes modeladores "[...] que permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade. [...] Estes processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana." (CORRÊA, 2004, p. 36).

Os processos espaciais se diferenciam, segundo o autor, de acordo com a localização do lugar do trabalho (formas centralizadas ou descentralizadas), e a localização das residências. No entanto, esses dois fatores se vinculam, dando forma ao espaço: "[...] enquanto o lugar do trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais sociais, constituem-se no local de reprodução." (CORRÊA, 2004, p.66).

A segregação residencial, um dos processos espaciais citados pelo autor relacionada ao local das residências, "[...] pode ser vista como um meio de reprodução social, e neste sentido o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade." (CORRÊA, 2004, p.66). Segundo o autor, a segregação residencial é "[...] um processo que origina tendência a uma organização espacial em áreas de 'forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas'" (CORRÊA, 2004, p.61). Ou seja, é uma expressão espacial das classes sociais que tem origem na localização diferenciada no espaço urbano destas classes, devido à "[...] capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e à localização." (CORRÊA, 2004, p.62). A localização, segundo Villaça (2001) é um fator importante no processo de divisão social da cidade uma vez que promove a valorização diferenciada do espaço, e, consequentemente, o quanto é acessível sua ocupação pela população, determinando o local de moradia das diferentes classes sociais.

Nota-se que os processos espaciais de segregação residencial, por exemplo, citados por Corrêa (2004), são evidentes no caso de cidades maiores, onde as práticas sociais dos agentes apresentam-se mais complexas. Muitos são os estudos que tratam dessa temática. No

entanto, no caso das menores cidades, sobretudo das pequenas, poucas reflexões abordam as práticas sociais dos seus agentes e as suas repercussões no espaço.

Apesar dessa escassez de estudos, a partir dos apontamentos de Corrêa (2004) sobre processos e formas espaciais, é possível o exercício de reflexão sobre as pequenas cidades, permitindo a compreensão de suas formas espaciais e como se organizam, ainda que, como aponta Soares (2007), a realidade dessas cidades apresenta-se muito particular, dificultando generalizações. Nota-se que nas cidades pequenas há o predomínio da forma centralizada de organização, indicada pelo autor como a mais "primitiva". Essa forma mais simplificada pode demonstrar um arranjo dos agentes e processos sociais menos complexos. Nessas cidades percebe-se uma maior intensidade de usos na área central, onde o preço dos imóveis é mais elevado devido às vantagens locacionais (CORRÊA, 2004, p.40), assim como localiza-se nessa área a população de mais alta renda que pode pagar pela maior acessibilidade e diversidade de atividades.

Predomina nas cidades pequenas a configuração que Corrêa (2004, p.40) chama de segmentado, com dois setores: núcleo central e zona periférica. Esta última mais rarefeita e ausente de atividades, concentra áreas residenciais de mais baixa renda<sup>16</sup>.

Apesar do predomínio nas cidades pequenas das formas mais simplificadas de organização espacial urbana, remetendo a fases do capitalismo mais remotas (o que pode demonstrar estratégias e ações dos agentes menos complexas nessas cidades), o que percebe-se é que, na medida que essas cidades começam a inserir-se em um processo mais amplo do capitalismo (permitidos pela globalização e avanço dos meios de comunicação), novos processos se espacializam, superando essas formas simplificadas. Nesse novo processo, essas cidades começam a reproduzir os mesmos processos espaciais das cidades maiores (descentralização, segregação). (SPOSITO *et al.*, 2007, p.56).

Considerando os processos sociais, as cidades pequenas caracterizam-se por relações baseadas no âmbito pessoal, principalmente em relação ao poder público e os demais agentes, o que as diferenciam de cidades maiores. Segundo o autor, nas cidades pequenas as relações entre poder público, os agentes e a população se apresentam de forma mais direta do que em cidades maiores, promovendo práticas clientelistas e personalistas (BACELAR, 2012, p.93).

---

<sup>16</sup> Ainda que as distâncias em cidades pequenas não sejam longas, há uma diferença marcante entre os dois setores, sendo comum a expressão "ir para a cidade" quando há o deslocamento de um morador do bairro para o centro.

## 2.2 O papel das cidades pequenas em contextos regionais: Uma perspectiva interescalar

Na problemática abordada por esse trabalho, de pequenas cidades, a relação do espaço urbano se funde com o espaço regional. Essas relações acabam se organizando em rede, atribuindo ao espaço urbano a característica de nó, fundindo-se a outros nós a partir de eixos. Essa dinâmica torna-se mais evidente ou mais estudada no caso de cidades maiores, destacando as cidades médias. Poucos são os estudos que tratam das cidades pequenas e sua função na rede.

Inicialmente serão desenvolvidas algumas reflexões sobre região e redes urbanas, que dão base para a discussão de cidades pequenas, que será realizada na segunda parte do item. Intenciona-se uma maior clareza da abordagem que se fará do objeto adotado, sem que haja intenção de esgotamento dos assuntos, uma vez, que muitos dos conceitos estão em pleno processo de definição por diferentes áreas do conhecimento, a maior parte fora da arquitetura e urbanismo. Também será abordada a temática cidade média no sentido de contextualizar a discussão das cidades pequenas e seu papel na rede urbana brasileira.

Vale adiantar que, ainda que não haja consenso, principalmente na geografia, quanto à definição do conceito de região, nessa tese ele é entendido como uma estrutura<sup>17</sup> (recorte) espacial definida a partir de critérios analíticos determinados, ou seja, que tenha determinadas características que lhe atribuem unidade e que a distingue de outras estruturas. No caso de rede urbana, é entendida como o conjunto de cidades que mantém relações de influência entre si, ou seja, que são articuladas funcionalmente.

Sobre a discussão de região, Gomes (2009) e Corrêa (1997c), a partir de um resgate histórico, enumeram as várias noções de região em diversas áreas do conhecimento, frequentemente relacionada a um “certo domínio ou área definida por uma regularidade de propriedades que a definem” (GOMES, 2009, p.54), destacando a contribuição da geografia para tornar o conceito científico (ainda que fluido).

Entre as correntes citadas, Gomes (2009, p.56) relata a concepção chamada região geográfica como uma “unidade superior que sintetiza a ação transformadora do homem sobre um determinado ambiente”. Nessa abordagem, a metodologia para se aproximar da região é, primeiro, a descrição das características buscando encontrar uma “personalidade, uma forma de ser diferente e particular”, uma unidade regional. A descrição permitiria “penetrar na

---

<sup>17</sup> Entende-se estrutura como “[...] um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações” (VILLAÇA, 2001, p.12).



complexa dinâmica que estrutura este espaço”, e isso se daria, principalmente a partir de trabalho de campo, onde o pesquisador aproxima-se da individualidade de uma região. Com isso, o objetivo é a compreensão da região e não a explicação, ou seja, não se objetiva a criação de leis, teorias, mas a aproximação do pesquisador com o objeto, buscando o particular. Nesse sentido, segundo o geógrafo Hartshorne<sup>18</sup> (uma das referências dessa concepção) citado por Gomes (2009, p.56-60), a região é “uma forma de ver o espaço que coloca em evidência os fundamentos da organização diferenciada do espaço”.

Outra concepção, datada da década de 60, relatada pelo autor, parte da crítica a essa maneira de abordar a região a partir da "excepcionalidade" dos fenômenos, considerando os fatos como únicos, sem formulação de modelos, o que, de acordo com essa corrente, torna a concepção não científica.

[...] se limitava à descrição, sem procurar estabelecer relações, análises, correlações entre os fatos. Ao mesmo tempo, o fato de acreditar que o método regional fosse característico ao saber geográfico também constituía um erro, pois de fato, segundo estes críticos, o método científico é um só [não existiria um método somente dos geógrafos], não há pontos de vistas diversos, há objetos científicos diferentes. O da geografia é o espaço e seu método é a análise. (BERRY, 1964<sup>19</sup> apud GOMES, 2009, p. 62).

Segundo essa corrente, o conceito de região, visto como uma técnica de abordagem para demonstração de uma hipótese e não mais o objetivo final do trabalho, torna-se científico.

Regionalizar passa a ser a tarefa de dividir o espaço segundo diferentes critérios que são devidamente explicitados e que variam segundo intenções explicativas de cada trabalho (GRIGG, 1967). As divisões não são definitivas, nem pretendem inscrever a totalidade da diversidade espacial, elas devem simplesmente contribuir para um certo entendimento de um problema, colaborar em uma dada explicação. (GOMES, 2009, p.63)<sup>20</sup>.

Nessa concepção a região torna-se uma maneira de entender um fenômeno, segundo critérios definidos. O que importa não é a região em si (ou definir o que a diferencia), mas os critérios que a define. Por isso, o limite da região não é definitivo.

Essa perspectiva tratou a região de duas formas: as regiões homogêneas, cujos critérios de análise levam a definir espaços homogêneos (diferentes de outros); e as regiões funcionais ou polarizadas, quando o espaço é visto não homogeneamente, mas internamente

<sup>18</sup> A obra citada no texto de Gomes (2009) é HARTSHORNE, Richard (1939). *The nature of geography: a critical survey of current thought in the light of the past*, AAAG, 29.

<sup>19</sup> A obra citada no texto de Gomes (2009) é BERRY, Brian (1964). *Approaches to Regional Analysis: A Synthesis*, AAAG, nº 54, p.2-11.

<sup>20</sup> A obra citada no texto de Gomes (2009) é GRIGG, David (1967). *Regions, Models and Classes*, *Models in Geography*, Chorley and Hagget (ed.), Methuen, Londres, p. 461-510.

diferenciado, com níveis de hierarquias diferentes, destacando o papel das cidades como centro de organização espacial, baseada nas relações econômicas (GOMES, 2009, p.64).

Outra concepção, formulada na década de 1970, chamada de geografia crítica, se contrapõe ao viés econômico da concepção anterior. Segundo ela, influenciada pelos discursos marxistas, o que definia a diferenciação regional era a divisão socioespacial do trabalho (e não simplesmente as relações econômicas), ou seja, o que definia as regionalizações era a luta das classes sociais pelo espaço. “A região é, pois, nesta perspectiva a síntese [...] espacial ontológica dos processos sociais, produto e meio de produção e reprodução de toda a vida social.” (GOMES, 2009, p.66). “Trata-se da regionalização da divisão social do trabalho, do processo de acumulação capitalista, da reprodução da força-de-trabalho e dos processos políticos e ideológicos.” (CORRÊA, 1997c, p. 187).

Essa concepção também passou por uma crítica na metade da década de 1970, pelos chamados humanistas, que voltaram a considerar o espaço vivido na sua definição. A região é considerada nessa concepção como foco de identificação (CORRÊA, 1997c, p. 188).

A partir da discussão do conceito de região elaborada por Gomes (2009) e Corrêa (1997c), que esse, ainda que não haja consenso, gira em torno do debate entre a ideia de singular e geral, onde o primeiro parte da região como algo com limites definidos a partir de sua identidade formada pela complexidade de sua totalidade. Enquanto a segunda, com limites não definidos, é delimitada a partir de critérios, produzindo leis gerais que expliquem um dado fenômeno.

Diante dessa dicotomia, Corrêa (1997c, p.194) reafirma a importância da continuidade do debate na atualidade no sentido de gerar a oportunidade de amadurecimento e avanço do pensamento geográfico, sem aprisioná-lo. “A região, esta particularidade dinâmica, continua a desafiar os geógrafos em sua tarefa de tornar inteligível a ação humana no tempo e no espaço”.

O próprio conceito de rede, hoje bastante usado para definir as novas configurações espaciais, vem complementar e dar novos caminhos ao debate, principalmente em relação à definição de limites (mais fluidos, nesse caso) e da compreensão da dinâmica territorial.

A interpretação de Sposito *et al.* (2007) quando analisa o papel das cidades médias atualmente, difere o conceito de região e de rede a partir de sua configuração territorial. A autora se remete à região como um espaço de contiguidade territorial, configurando uma área; enquanto a rede está relacionada também por articulações espaciais, mas a partir da conectividade e não, necessariamente, continuidade territorial. Ou seja, as redes se formam a

partir de eixos (e não de uma área) com descontinuidade territorial, atribuindo à essa forma de organização, maior fluidez territorial, seja a partir dos eixos de circulação, seja a partir das redes de comunicação (mais facilitados atualmente).

No caso da problemática abordada, define-se como região a área de influência da UFFS, envolvendo um conjunto de pequenas e médias cidades que se relacionam, principalmente, a partir dos fluxos de informações, bens e pessoas gerados pela instituição, criando uma rede de relações constante.

A escala regional será abordada como pano de fundo para a discussão, pois são as relações nessa escala que dão base para o fenômeno urbano abordado, sobretudo nas menores cidades.

Entre os teóricos que discutem o conceito de rede, Corrêa (1997b, p.108) primeiro esclarece o que denomina de rede geográfica, considerando a compreensão desta essencial para a busca de tornar inteligível a organização espacial atual, baseada em um crescente fluxo de informações e de redes de corporações multilocalizadas. Para o autor, baseado em Kansky (1963)<sup>21</sup>, rede geográfica é "[...] 'um conjunto de localizações geográficas interconectadas' entre si 'por um certo número de ligações.'" (CORRÊA, 1997b, p.107).

A rede geográfica, entendida por Corrêa (1997b), é, "[...] como qualquer materialidade social, produtos e condições sociais" e assume várias formas de manifestação, tornando-as cada vez mais complexas, refletindo-se, principalmente, em uma "[...] rede urbana cujos centros são, do ponto de vista funcional, simultaneamente especializados e hierarquizados, focos, portanto de diversos fluxos". Nesse sentido, o autor chama a atenção sobre o crescente debate envolvendo os efeitos e impactos das redes sobre a organização do espaço e propõe a análise dessa complexidade a partir da sistematização dos estudos em três dimensões: organizacional, temporal e espacial (CORRÊA, 1997b, p. 108-109). Ou seja, a análise da rede considerando simultaneamente, entre outros, sua finalidade, seus agentes, a natureza e a velocidade dos seus fluxos, assim como a escala e a forma espacial de como ela se manifesta. Dessa forma, propõe a análise de como a rede se manifesta internamente na perspectiva do tempo e do espaço.

No seu texto, o autor insere a componente espacial ao conceito de rede geográfica, definindo seu entendimento sobre rede urbana, assim como a forma que esta rede se organiza: a partir de nós e ligações articulando e espacializando as interações sociais.

---

<sup>21</sup> A obra citada no texto de CORRÊA (1997b) é KANSKY, K.J. *Structure of Transportation Networks*. The University of Chicago, Department of Geography, Research Paper 84, 1963, p.1.

Em termos genéricos a rede urbana constitui-se no conjunto de centros urbanos funcionalmente articulados entre si. É, portanto, um tipo particular de rede na qual os vértices ou nós são os diferentes núcleos de povoamento dotados de funções urbanas, e os caminhos ou ligações os diversos fluxos entre esses centros. [...] é um produto social, historicamente contextualizado, cujo papel crucial é o de, através de interações sociais espacializadas, articular a sociedade numa dada porção do espaço, garantindo a sua existência e reprodução. (CORRÊA, 1997a, p.93)

Corrêa (1997a) também destaca a complexidade funcional da rede urbana brasileira.

Segundo ele,

[...] a industrialização, a melhoria geral da circulação, o desenvolvimento de uma estratificação social mais complexa, criando níveis de demanda mais diferenciados, a modernização do campo e a incorporação de novas áreas, levaram a uma complexificação funcional dos centros urbanos brasileiros. (CORRÊA, 1997a, p.99).

Com isso, a importância de cada centro não se explica somente pela sua posição na hierarquia urbana, mas "É necessário que se considere suas especializações funcionais, sejam industriais ou vinculadas aos serviços [...]" (CORRÊA, 1997a, p.100).

Nesse sentido, os centros urbanos participam de, pelo menos, dois tipos de redes (vinculadas aos múltiplos papéis que desempenham):

Uma constituída por localidades centrais e na qual cada centro tem uma posição (metrópole, capital regional, centro sub-regional, centro de zona, centro local) e outra, menos sistemática e mais irregular, na qual cada centro desempenha um papel singular e/ou complementar a outros centros. (CORRÊA, 1997a, p. 100).

Ou seja, uma vinculada à tradicional posição hierárquica, e outra relacionada à importância de sua especialização funcional (que inclui "[...] interações complementaridade no âmbito de uma mais complexa divisão territorial do trabalho" (CORRÊA, 1997a, p.102), o que a atribui crescente complexidade funcional ao caso brasileiro.

Essa complexidade, segundo o autor, e a integração da rede nacional brasileira, iniciou-se a partir do processo intenso de industrialização do país na década de 1950, mas de maneira parcial, focalizados em apenas dois centros urbanos: Rio de Janeiro e São Paulo. Foi a partir da década de 1970 que houve uma crescente complexidade funcional, e com isso, novos padrões de desigualdade de integração.

A continuidade do processo de industrialização que se difundiu parcialmente pelo interior, a modernização do campo gerando seu esvaziamento de homens ao mesmo tempo que introduzia novas demandas nas cidades, as transformações na estrutura comercial, as novas vias de circulação de mercadorias e os novos meios de telecomunicações constituem um conjunto articulado de fatores vinculados ao grande capital e à ação do Estado, que afetaram os tipos e a intensidade da integração da rede urbana brasileira. A integração é, assim, desigual. (CORRÊA, 1997a, p.103).

Sendo assim, fatores vinculados ao grande capital e à ação do Estado levaram à desigual integração da rede urbana brasileira que,

[...] longe de gerar uma tendência à homogeneização e da organização espacial, acentua as diferenças entre os diversos segmentos da rede urbana brasileira, revelando, através da rede urbana, uma efetiva integração de parte da população ao sistema social e, simultaneamente, uma menor integração, senão exclusão, de parcela importante da população. (CORRÊA, 1997a, p. 104)

Esse quadro de exclusão e diferenciação da rede nacional também é apontado por Dias (2009, p.150), sendo estes responsáveis pelo processo de diferenciação crescente entre as cidades, caracterizando a dinâmica territorial do país. A autora, assim como Corrêa (1997a), associa a constituição histórica da rede brasileira ao processo de urbanização e integração do mercado nacional. Afirma que a rapidez das redes de telecomunicações permitiu um jogo de novas interações que fortaleceu centralidades ou nós, como São Paulo, mas fizeram sobressair economias locais, interagindo diretamente com os nós, o que acaba gerando o processo de diferenciação das cidades.

No entanto, esse processo de diferenciação da rede tem provocado a reorganização do sistema urbano favorecendo a concentração espacialmente seletiva dos potenciais de crescimento, e a consequente exclusão de outras áreas. Nesse sentido, a autora alerta que

[...] as redes são portadoras de ordem – através delas as grandes corporações se articulam, reduzindo o tempo de circulação em todas as escalas nas quais elas operam [...]. Na escala local, estas mesmas redes são muitas vezes portadoras de desordem – numa velocidade sem precedentes engendram processos de exclusão social, marginalizam centros urbanos que tirava sua força dos laços de proximidade geográfica e alteram mercados de trabalho. (DIAS, 2009, p.154).

Esse processo de centralização e exclusão do modelo de organização espacial nacional apontado pelos autores citados acaba também se refletindo nas pesquisas acadêmicas que tendem a privilegiar os grandes centros urbanos nas suas análises. Segundo Ribeiro (2006) há "[...] um forte estímulo à reflexão crítica do tendencial aprisionamento da pesquisa urbana nos espaços metropolitanos [...]", motivada, principalmente pela "[...] extraordinária concentração de recursos e população que caracteriza o fenômeno urbano no país; o comando da economia ainda parcialmente detido pelas metrópoles, além de seu destaque como reais epicentros da crise social" (RIBEIRO, 2006, p.17). A autora critica a restrição temática das pesquisas brasileiras concentradas na vida das metrópoles, sendo que há evidência de

[...] uma nova divisão social e territorial do trabalho que seleciona e transforma as funções metropolitanas ainda preservadas, impondo, simultaneamente, novas funções (e atributos) as cidades de diferentes tamanhos e, sobretudo, às cidades de porte médio inscritas no processo de urbanização – que, em grande parte a transnacional – do campo. (RIBEIRO, 2006, p. 18).

Há, portanto, segundo a autora, um “movimento de ajuste do país” onde começa a sobressair a importância das cidades médias dentro da organização espacial brasileira, e a necessidade de inserir, inclusive, essa nova realidade nas pesquisas acadêmicas.

A evidência das cidades médias no cenário nacional também é apontada por Branco (2006):

As transformações alavancadas pelo processo de globalização, pelas novas dinâmicas produtivas, pela abertura da economia e inserção em uma sociedade em rede ressaltam a importância do território e da urbanização que, apesar de acentuar o poder de polarização das grandes aglomerações urbanas [...], atinge toda a rede urbana e recoloca em evidência as cidades médias, a partir de meados da década de 1990. (BRANCO, 2006, p. 247).

Nesse sentido, a mesma autora, usando do conceito de “cidades intermediárias” dos autores Sanfeliu e Torné (2004), define cidades médias como:

[...] a) centros que oferecem bens e serviços mais ou menos especializados para a sua área de influência; b) centros que constituem nós articuladores de fluxos para outros níveis da rede urbana; c) centros onde se localizam sedes de governo local e regional, exercendo importante papel na descentralização administrativa e governamental nestes níveis. (BRANCO, 2006, p. 248).

No entanto, Soares argumenta que, apesar de muito utilizado, o termo cidade média não possui definição precisa, pois “[...] cada cidade apresenta singularidade que depende, sobretudo, da realidade na qual se encontra e sendo assim, ela deve ser pensada na sua relação com seu território e a sua região” (SOARES, 2007, p.465), principalmente com as pequenas cidades (SOARES; MELO, 2010 p.236):

O papel, portanto, segundo os autores citados, das cidades médias no novo cenário brasileiro destaca-se por sua função de intermediação entre grandes centros de decisão e respectivas áreas de influência, urbanas e/ou rurais.

[...] cada cidade média associava-se à área ou região que comandava, o que pressupunha relações diretas com um número de cidades pequenas e o desempenho de funções de intermediação destas com a cidade maior de que eram todas tributárias, tanto as cidades médias como as pequenas. (SPOSITO, 2007, p.234).

Sposito (2007) destaca três momentos para compreensão da evolução da complexidade de relações que envolvem as cidades médias brasileiras, a partir, principalmente, do viés econômico e das diferentes escalas geográficas envolvidas. Durante a primeira Revolução Industrial a autora afirma que, para compreender as cidades médias “[...] era suficiente uma análise focada prevalentemente na região, ainda que já se impusesse a necessidade de se verificar as relações entre a escala intra-urbana e interurbana”. Já na segunda Revolução Industrial, em função dos novos meios de comunicação e transporte, a

abrangência das relações passou para a escala da rede urbana, diante da competitividade e complementaridade entre regiões e cidades. Com isso, "[...] cada cidade média passava a ter que se relacionar de forma mais intensa com cidades de mesmo porte ou de maior porte. [...] as relações entre a cidade média e seu espaço rural e regional deixam de ser suficientes para compreender o contexto em que ela se insere". Enquanto que na terceira Revolução Industrial, o ordenamento do território passa a ser mais fluido e desterritorializado, caracterizando o território em rede. As telecomunicações possibilitaram novas formas de interação espacial. Além de hierárquicas e horizontais, passaram a ser transversais, extrapolando a própria rede em que se inserem, tornando-a mais complexas e abrangentes. Configuram-se, então, de acordo com a autora, além dos territórios-zona, constituídos por continuidades, territórios-rede fisicamente descontínuos, mas conformados por fortes conexões internas (SPOSITO, 2007, p.235-239).

Atualmente sobrepõem-se e articulam-se atores locais e regionais com maior ou menor capacidade de se integrarem de forma mais ampla às múltiplas escalas. A estrutura torna-se, então, mais complexa a partir da sobreposição de escalas, além das relações entre as escalas. (SPOSITO, 2007, p.240). E essa complexidade e interesclaridade deve ser considerada na compreensão dessa nova realidade:

"[...] para entender como uma cidade se posiciona [...] é preciso ir um pouco além da síntese de escalas a partir de atores ou acontecimentos, para buscar a articulação entre eles em múltiplas escalas. Daí a necessidade de articulação entre dois movimentos: a) os dos atores locais (...); b) o dos atores externos. [...] Toda a energia do pesquisador deve se voltar para selecionar acontecimentos, eventos, dinâmicas e processos que relacionados entre si, por meio de diferentes atores, articulam múltiplas escalas. (SPOSITO, 2007, p.247)

Apesar da retomada da importância da cidade médias na rede urbana nacional, apontada pelos autores, a ênfase histórica do planejamento regional nas regiões metropolitanas trouxe distorções no desenvolvimento nacional, causando desigualdades regionais importantes, pois historicamente concentraram os investimentos, já que se constituíram nos principais nós das redes urbanas em nível mundial e nacional.

No entanto, a crescente integração funcional das cidades médias às redes urbanas (motivadas pelo avanço tecnológico, principalmente de comunicações, permitindo a dissociação entre os grandes centros de tomadas de decisão e os centros de produção) está alterando os processos socioespaciais em curso a partir de suas inserções na complexa organização espacial atual e seu papel como articuladores no contexto regional, nacional e local. Ou seja, as cidades médias se constituem hoje em "[...] nós articuladores entre as

grandes metrópoles e cidades menores, localizadas em sua área de influência [...]" (BRANCO, 2006, p. 246), com grande mobilidade pendular cotidiana (fluxo de pessoas e mercadorias). Com isso, segundo Sposito *et al.* (2007) as cidades médias tiveram aumento de participação no sistema urbano, enquanto "[...] parte das cidades pequenas do país perdeu importância relativa, tanto demográfica como economicamente." (SPOSITO *et al.*, 2007, p.39-40).

É no contexto de crítica ao modelo excludente da rede brasileira, apontado por Corrêa nos seus textos da década de 1990, e Dias (2009), e do recente dinamismo gerado pela inserção de cidades de menor porte, a qual são atribuídas funções urbanas especializadas e complementares, que é possível localizar a política atual de descentralização e interiorização do desenvolvimento a partir do ensino superior brasileiro (REUNI), discutida nessa tese. O programa, através da educação, parece buscar a integração de pequenas e médias cidades do interior do país (historicamente excluídas) à rede urbana brasileira, a partir de sua especialização funcional.

No caso especificamente da problemática desse trabalho, a rede urbana a qual se refere o estudo é a rede de influência gerada pela Universidade Federal da Fronteira Sul (que é parte da política do REUNI), ou seja, considera-se a rede de cidades que são articuladas a partir das demandas das atividades da Universidade, principalmente a partir de fluxos de bens e pessoas que essa instituição gera. Essa rede é composta das pequenas e médias cidades onde estão localizados os *campi* da UFFS, assim como dos espaços urbanos a estas cidades articuladas, principalmente a partir do deslocamento de estudantes e bens gerados por esta instituição. Ou seja, os nós da rede são as cidades sedes dos *campi*, interligadas às cidades do entorno pelos deslocamentos (linhas) que esses *campi* geram.

O estudo pretende juntar-se à discussão do papel das pequenas e médias cidades na rede urbana brasileira. Percebe-se um esforço entre pesquisadores brasileiros de sistematização dos estudos sobre os processos urbanos dessas cidades e sua efetiva inserção na rede nacional atual. Um exemplo é a Rede ReCiMe envolvendo pesquisadores que desenvolvem trabalhos sobre cidades médias objetivando conhecer e contribuir, segundo Spinelli (2013), "[...] para a busca da compreensão do comportamento e evolução dessas cidades e de sua influência na hierarquia da rede urbana brasileira", tomando como base, em muitos dos estudos, o comportamento do mercado imobiliário<sup>22</sup>. De acordo com a mesma

---

<sup>22</sup> A metodologia dessa rede de pesquisa baseia-se, principalmente, nas orientações Melazzo (1993) - UNESP/Presidente Prudente - e em trabalhos recentes sobre Marília-SP (MELAZZO, 2010), *Campina*



autora os estudos do ReCiMe "[...] tem se revelado como importante elemento orientador para pesquisas em diversas partes do Brasil e da América Latina" (SPINELLI, 2013, p.7-8).

A Rede de Pesquisas sobre Cidades Médias e Pequenas da Bahia (Rede CMP), criada em 2011, também se destaca na tentativa de avançar as análises sobre as cidades médias e pequenas, ainda que centradas no caso baiano. Em relação às cidades pequenas, algumas pesquisas dentro dessa rede estão sendo realizadas, mas percebe-se que, por serem poucas e centradas em realidades ou temas muito específicos, pouco dialogam entre si (aspectos comuns), dificultando generalizações na análise dos processos (principalmente se compararmos com a realidade dessas cidades no sul do Brasil, foco dessa tese). "Poucos elegem as pequenas cidades como objeto de pesquisa. As iniciativas existentes permanecem isoladas, o que dificulta um avanço teórico em relação à compreensão destes espaços" (ENDLICH, 2006, p.31).

Apesar de o tema das cidades pequenas ter sido abordado por Santos (1979) na década de 1970, é só a partir da década de 2000 que elas começam a ser objeto de pesquisa (de acordo com levantamento bibliográfico realizado), seja em função dos estudos da Rede CMP na Bahia, mas também de pesquisadores em outras áreas do país como em Minas Gerais (Soares), norte do Paraná (Fresca e Endlich), Goiânia (Soares e Melo), São Paulo (Roma) além da Sposito (Paraná e São Paulo) e Corrêa.

Soares (2007) afirma que há muitos estudos relevantes sobre os espaços não metropolitanos, sobretudo sobre as cidades médias,

[...] no entanto, a questão das pequenas cidades parece ter ficado à margem, sem que se formulasse uma reflexão mais sistemática sobre elas, talvez pelo fato de que pouco representam no universo da divisão populacional brasileira. Contudo enquanto estrutura político-administrativa, esses núcleos são as sedes de mais de 83% dos municípios brasileiros, conforme dados de 2000.<sup>23</sup>(SOARES, 2007, p.467)

Corrêa (1999) também aponta e justifica a concentração de estudos sobre as grandes cidades: "[...] os esforços de reflexão [...] têm [...] privilegiado as grandes cidades. De fato, estas caracterizam-se por uma maior complexidade, não apenas funcional, mas também em termos de sua estrutura social, organização interna e dinâmica espacial [...] aspecto que não se verifica, ou se verifica em menor grau, nas cidades menores." (CORRÊA, 1999, p.45).

---

Grande-PB, Mossoró-RN e Passo Fundo-RS (COIMBRA, 2013), Londrina, Marília e São José do Rio Preto (ABREU, 2011), Passo Fundo (SPINELLI, 2013).

<sup>23</sup> Referência ao número de municípios com população urbana de até 20.000 habitantes.

No entanto, Soares e Melo (2010) afirmam que não há como negligenciarmos a multiplicação das cidades pequenas no território nacional a partir da segunda metade do século XX:

a) como centros de importância local, dadas as condições regionais de interligação com a economia nacional e o desenvolvimento de atividades específicas; b) como localidades sem centralidades e cuja infraestrutura é precária; c) ou ainda muitas outras que surgiram possibilitadas pela legislação que rege a criação dos municípios e cidades no país. (SOARES; MELO, 2010, p.236)

Além disso, os autores defendem que "[...], pesquisas sobre as pequenas cidades, suas características e diversidades merecem destaque e atenção [...], pois esses espaços não estão dissociados dos processos gerais que marcam a sociedade [...]" (SOARES; MELO, 2010, p.237).

Corrêa (1999, p.47) também chama a atenção que o processo de globalização, que se manifesta de diferentes modos e por intermédio de diversos agentes sociais, provocou alterações na rede urbana, incluindo as cidades pequenas<sup>24</sup>, a partir da criação de novos centros (regiões do Norte, e Centro-Oeste, especialmente) em função do interesse corporações globalizadas, seja a partir de alterações funcionais ou refuncionalização dos pequenos centros preexistentes. Com isso, alerta sobre a necessidade de voltar-se a reflexão sobre essas cidades.

É o que aponta também Pontes (2012), reafirmando o fortalecimento das pequenas cidades na rede urbana nacional, a partir do processo de refuncionalização, que, segundo a autora, gera a possibilidade de transformação de pequenos núcleos,

[...] em razão do surgimento de novas atividades, induzidas de fora ou criadas internamente, que conferem uma especialização produtiva ao núcleo preexistente, inserindo-o, diferentemente, na rede urbana e nela introduzindo uma complexa divisão territorial do trabalho. (PONTES, 2012, p.38)

Segundo Corrêa (1999) e Endlich (2006) a refuncionalização das pequenas cidades se dão de duas formas, gerando dinâmicas diferenciadas: a) tanto "[...] a acessibilidade facilitada a centros urbanos maiores podem reduzir os papéis urbanos das pequenas cidades.", b) quanto "[...] podem surgir atividades especializadas com um alcance mais amplo" (ENDLICH, 2006, p.86).

Em relação a primeira dinâmica (perda de centralidade), as transformações no campo, e a acessibilidade facilitada acabou fazendo com que algumas cidades perdessem sua função de apoio à população rural (centros urbanos), para transformarem-se em reservatório

---

<sup>24</sup> O autor considera como pequenas cidades os centros com população inferior a 50.000 habitantes (CORRÊA, 1999, p.48).

de força de trabalho para modernas atividades agrícolas, enquanto outras cidades maiores próximas concentraram bens e serviços (CORRÊA, 1999). Com isso, as cidades perdem população (e mercado consumidor) e acabam entrando em um processo de estagnação. É o caso das pequenas cidades da região noroeste do Paraná a partir da crise da produção cafeeira e migração para cidades maiores, tornando essas pequenas cidades "[...] espaços instáveis de vida para a sociedade local" (ENDLICH, 2006, p. 24).

Já a segunda dinâmica, que interessa mais a esse estudo, e que Pontes (2012) chama a atenção,

[...] diz respeito à transformação do pequeno núcleo a partir de novas atividades, induzidas de fora ou criadas internamente, que conferem uma especialização produtiva ao núcleo preexistente, inserindo-o diretamente na rede urbana, introduzindo nela uma mais complexa divisão territorial do trabalho. As **especializações produtivas**, por outro lado, conferem aos núcleos urbanos uma **singularidade funcional**, entendida como características que são simultaneamente de **diferenciação** no âmbito da economia global e de **integração** a esta mesma economia. (CORRÊA, 1999, p.50, grifos do autor).

Essas especializações, segundo Corrêa (1999) e Pontes (2012) "[...] podem estar associadas às novas demandas da produção agrícola regional, referenciada a novos patamares tecnológicos e de renda, bem como a novos padrões socioculturais." (CORREA, 1999, p. 50 e PONTES, 2012, p.38), ou à "[...] implantação de novos serviços, principalmente os logísticos, de informação, de comunicação, de transportes, de educação e de turismo" (PONTES, 2012, p.28), assim como, as "[...] criações das elites locais que necessitam encontrar outras atividades que lhes permitam manter-se como tais. [...] ação de grupos sociais emergentes que dispõem de um potencial de habilidades técnicas apreendidas a partir de práticas em outras atividades". Com isso, as novas atividades podem atribuir à pequena cidade a reafirmação como "cidade do campo" ou "cidade no campo" (CORRÊA, 1999, p.50). As pequenas cidades passam, então, a inserir-se de modo singular na rede urbana globalizada a partir de atividades que lhes dão caráter singular, reconfigurando-os ou criando-os.

Endlich (2006) coloca que nesse processo de reestruturação da pequena cidade, a capacidade local de organização (política, econômica, social) é bastante relevante para o desenvolvimento dessa, o que, de certa maneira, serve aos interesses do capital.

Como parte desta reestruturação, tem-se estimulado o uso de estratégias de desenvolvimento local, a partir da convergência de forças políticas para a gestão dos municípios e regiões, valorizando-se elementos endógenos e impulsionando a participação da sociedade local. Fatores que compunham 'bandeiras' da esquerda política são agora convenientes para o novo momento econômico, já que a dinâmica do mercado global exige constante readaptação quanto ao quê e com que qualidade produzir. Esta readaptação dificilmente seria obtida sem a mobilização de forças locais, além de outros fatores que podem tornar esse tipo de desenvolvimento adequado ao capital. (ENDLICH, 2006, p.34)

Trazendo as discussões dos autores para o caso estudado, vale destacar que essa pesquisa se insere nas reflexões apresentadas seja em relação ao papel da cidade pequena em um contexto regional, seja no contexto de refuncionalização, ainda que com suas particularidades. A relação das três pequenas cidades estudadas está imbricada nas suas regiões, seja no histórico do seu desenvolvimento e seu papel ao longo dos anos (em um contexto de relação campo/cidade), seja no próprio objetivo de instalação da Universidade, atribuindo a esses municípios uma nova função na rede urbana, a partir de uma especialização ou refuncionalização (a educação superior pública).

No entanto, essa refuncionalização, se considerada apenas a instalação da Universidade Federal da Fronteira Sul, ainda que ligado ao movimento de desenvolvimento agrícola a partir da tecnificação e necessidade de mão-de-obra especializada, não parte diretamente do capital produtivo (da elite local ou, por exemplo, de uma indústria que se instala devido às vantagens locacionais, de mão de obra), como colocado pelos autores em relação às pequenas cidades, mas da iniciativa estatal (ainda que sob a pressão de movimentos sociais vinculados a interesses dos pequenos agricultores da região, como veremos), o que torna o estudo diferenciado das reflexões sobre essas cidades. Ou seja, o Estado, a partir de sua iniciativa, é que promove a reinserção dessas cidades na rede urbana, gerando processos de mudanças.

O Estado provoca, nesse caso, o que é, normalmente, segundo os autores, de praxe da iniciativa privada (corporações globalizadas): a inserção das cidades à rede urbana, processo esse que acaba sendo adotado como generalização para tratar as cidades pequenas.

Observa-se também que a maior parte da bibliografia, quando trata do papel das cidades pequenas na rede urbana, faz uma abordagem a partir de uma relação de dependência com as cidades médias, em um nível hierárquico superior, e com o meio rural, em um nível inferior. No entanto, os vários estudos, especialmente sobre as cidades médias, apontam que essas análises hierárquicas verticais não conseguem mais explicar as relações interurbanas do sistema brasileiro, pois, o avanço da comunicação, permite relações transversais complexas nas múltiplas escalas. De acordo com Endlich (2006, p.108) as relações interurbanas passam a ter área de influência sem limites rígidos e não se definindo exclusivamente no plano da contiguidade espacial.

O que se verifica na atualidade, é que cada centro, independente de seu tamanho populacional, consegue manter relações econômicas, políticas e sociais com outros centros, sem ter que, necessariamente, seguir uma ordem piramidal. A dispersão da informação, tecnologia e ciência pela rede urbana e área rural (transformada em áreas agrícolas) contribui, particularmente, para esse novo contexto histórico. [...] A

melhoria nas informações, telecomunicações, transporte e circulação, "quebraram" as barreiras espaciais entre os centros urbanos encurtando a distância e contraindo o tempo. [...] A verdade é que todos os lugares, grandes e pequenos, têm um potencial de participação na produção econômica. As cidades, estruturadas em rede, passam a complementar-se, num compartilhar de seus equipamentos. (PONTES, 2007, p.469 e 488)

O que se percebe também, em relação às cidades pequenas e sua inserção na rede urbana brasileira, é que, assim como a cidade média, seu papel está intimamente ligado à realidade regional na qual se insere. Não há como categorizar essas cidades e tratá-las homogeneamente (SOARES, 2007, p.465). Portanto, não é possível pensá-las isoladamente, sem que se reflita sua relação com seu território e região a partir de sobreposições e articulações nas diferentes escalas geográficas que participa (SPOSITO, 2007). Relações estas de dependência e complementaridade.

Dessa maneira, Soares (2007, p.469) defende que a compreensão deve perpassar não somente pelas relações que se estabelecem no espaço intraurbano, mas às relações externas a ela, que dão sentido à sua estrutura. Sendo assim, as relações interurbanas regionais e com a zona rural devem ser consideradas.

Para compreender as cidades locais, é preciso considerar sua dinâmica interna, ou seja, aquela que resulta da maior ou menor intensidade e complexidade da vida local, bem como, as formas de inserção em uma dinâmica social externa. Essas localidades não são isoladas, mas estão integradas a redes urbanas, através de complexas relações associadas ao mercado e à vida urbana. (SOARES, 2007, p.468).

O mesmo aponta Silveira e Carvalho (2014) se referindo à relação intrínseca do desenvolvimento da cidade pequena com a região:

Se a cidade pequena tem um caráter local [...], seria a sua posição regional a chave do seu desenvolvimento? Há uma irrevogável necessidade de se pensar no todo, formado pela rede de cidades, cada qual com sua área de influência, e na relação entre as cidades, suas trocas, as trocas com o campo e com os grandes centros, mas especial e primordialmente, a rede regional ou microrregional e o entorno imediato de conexões. (SILVEIRA; CARVALHO, 2014).

No entanto, Soares (2007) pondera:

Compreender a dinâmica local e regional, a distribuição de suas atividades produtivas, a concentração e desconcentração no espaço geográfico nos levam a refletir que nem sempre esses fatores obedecem a uma tendência única e específica, mas sim, a um conjunto de circunstâncias históricas [...]. São agentes que não agem livremente, mas condicionam e são condicionados por uma lógica de reprodução do capital. (SOARES, 2007, p.487)

Referente às relações interurbanas regionais, a autora, chama a atenção que, em muitos casos, a localização e acessibilidade menos privilegiada das pequenas cidades, e mesmo o significado das médias e grandes cidades no contexto regional dessas pequenas

cidades, pode impedir o desenvolvimento destas, fazendo com que as mesmas sejam levadas a um processo de estagnação. "[...] os espaços da cidade média cada vez mais se sofisticam e se diversificam, enquanto grande parte dos centros menores se vê privado de equipamentos, empregos e condições de vida." (SOARES, 2007, p.468).

No entanto, a própria autora afirma que "[...] mesmo diante de uma situação precária de acessibilidade, é o conjunto de pequenas cidades que vai dar importância econômica, política e cultural para a região em que está presente." (SOARES, 2007, p.468), o que já era apontado por Santos (1979b) e Wilson dos Santos (1989) nas décadas de 1970 e 1980, citados por Soares (2007) em seu texto:

Santos (1979b) denominou a pequena cidade de cidade local tendo em vista a expansão da informação, do consumo e da modernização tecnológica. Ela se distingue de uma cidade média, dentre outros fatores, por sua influência estritamente local, mas que detém um crescimento autosustentado e domínio territorial. Apesar de a mesma ter um nível urbano elementar, possui importância fundamental para a sobrevivência de seu entorno imediato, pois, as necessidades dos moradores das vilas e da zona rural, através das solicitações de produção, circulação, distribuição e consumo na medida do possível, têm que ser satisfeitas, localmente. De acordo com Wilson dos Santos (1989, p.22), as cidades locais "constituem a própria base da rede urbana, sendo contribuintes ao desenvolvimento e à integração entre os diferenciados centros urbanos e as áreas rurais de uma região ou país. (SOARES, 2007, p.469).

Quanto à relação intrínseca da cidade pequena com o meio rural, a autora (SOARES, 2007, p.469), diante da globalização da economia, das informações, afirma que essas mudanças provocaram alterações funcionais ou refuncionalização dos pequenos centros existentes, intimamente ligadas à modificações no seu entorno, especialmente rural. O desenvolvimento agrícola recente gerou

[...] uma interdependência funcional entre campo e cidade, sendo que esta última vai equipar-se, a fim de abastecer o campo com novas técnicas e informações, muitas vezes mudando seu conteúdo. [...] Assim sendo, verifica-se uma realidade muito ambígua que contém características e indicadores do campo e da cidade, e desse modo, o urbano está profundamente relacionado ao rural que lhe é contíguo. (SOARES, 2007, p.469).

No entanto, a autora chama a atenção que, da mesma maneira que a agricultura moderna/tecnificada e as agroindústrias proporcionaram condições para que as pequenas cidades se especializassem continuamente para atender à produção do seu entorno, por outro lado, sua especialização é pontual.

[...] elas [pequenas cidades] são dependentes dos grandes centros, melhor equipados e com uma gama muito mais ampla de serviços e mercadorias. Sua função, então, pode ser identificada como a depositária de novos meios de consumo, insumos, postos bancários de crédito agrícola, centros de mão-de-obra, aos quais o campo modernizado está diretamente ligado. (SOARES, 2007, p.481).

Soares (2007, p.481) aponta ainda em suas análises, considerando a intrínseca relação entre a cidade pequena e o meio agrícola, a valorização de certas categorias de profissionais ligados ao desenvolvimento científico, como o engenheiro agrônomo, veterinário, os técnicos agrícolas que se estabelecem nessas cidades, ou seja, uma nova classe social (média e média alta) que exige mais equipamentos próximo às suas casas, comércio mais diversificado e serviços urbanos, além de demanda por moradia, dinamizando a construção civil na cidade (FERREIRA, 1987, p.21 apud SOARES, 2007, p.483). As cidades assumem o papel, então, de intermediárias entre o campo modernizado e as cidades médias, tendo que cumprir funções básicas, mas essenciais (consumo de bens materiais e imateriais, educação, lazer) que antes não existiam (SOARES, 2007, p.483) e que irão alterar significativamente o espaço intraurbano dessas cidades.

Observa-se que essa discussão de dependência da cidade pequena com as cidades médias ou com o meio rural, no caso dos três municípios estudados nessa tese, também precisa ser relativizada, pois, apesar da maioria dos cursos implantados da UFFS voltarem-se para as atividades agrárias, não necessariamente é essa relação que gera mudanças nas cidades. A própria Universidade, atraindo professores e técnicos (com poder aquisitivo maior) e alunos de outras regiões (ou mesmo do meio rural); ou a inserção de suas atividades, principalmente de pesquisa, em um contexto mais amplo, já permite a reinserção dessas cidades na rede (e não apenas a relação de dependência com o meio rural ou mesmo com as cidades maiores).

As cidades acabam tornando-se competitivas na rede, atraindo investimentos e até competindo com cidades maiores. A Universidade gera uma nova dinâmica com transformações predominantemente urbanas (hotéis, cafês, comércios especializados, condomínios residenciais) e diversificadas, de acordo com a necessidade da nova renda (e não a partir de necessidades do meio rural, como acontece com os estudos citados pelos autores).

Nas cidades estudadas, então, a partir da instalação da UFFS, não se repetem os processos mais comuns citados pelos autores em relação às cidades pequenas: ou de estagnação a partir de relação de dependências com cidades maiores, ou de refuncionalização a partir da especialização fruto do processo de globalização e das corporações produtivas. O Estado promove a reinserção dessas cidades na rede urbana, a partir de uma refuncionalização, mas não atrelada diretamente ao capital, mas à educação (ainda que, pela escolha dos cursos, esteja compromissada com a base agrícola posta, mesmo que priorizando

a agricultura familiar). O Estado permite, então, outro caminho de desenvolvimento a essas cidades (e não a estagnação), não pelo viés econômico diretamente, mas pela educação.

Analisando a bibliografia que discute as cidades pequenas, percebe-se que os estudos giram predominantemente sobre essa base analítica relacional e dependente, ou das cidades médias, ou do meio rural e desenvolvimento agrícola, confirmando a dificuldade de analisá-las isoladamente, desconsiderando o meio em que se inserem. São duas vertentes de estudo, então: relação de dependência com os polos hierarquicamente superiores, ou de dominação sobre o campo. No entanto, poucos estudos focam nas relações internas dessas cidades, ou seja, no espaço intraurbano, buscando compreender como as novas relações econômicas e informacionais, ou seja, os processos de refuncionalização, se estabelecem internamente no espaço.

No entanto, como indica Melo (2008), há especificidades nos processos na escala intraurbana das cidades pequenas, que merecem atenção e estudo. A autora exemplifica com o caso de pequenas cidades goianas, em relação aos processos e às formas urbanas espaciais urbanas, que são frequentemente estudados nas grandes e médias cidades, mas que

[...] não encontram correspondentes iguais nas pequenas cidades. Estas últimas são espaços que, em geral, não apresentam importantes estratificações socioespaciais; os centros não apresentam especializações como áreas centrais e, muito menos, os processos recentes de degradação socioeconômica, tipicamente ocorridos nesses espaços, em cidades maiores. [...] Por outro lado, todas as pequenas cidades em estudo apresentam, também, em seus espaços, a presença de conjuntos habitacionais, em geral localizados um pouco distantes do que pode ser chamado de 'centro' e, em algumas delas, observou-se a existência de moradias precárias, assim caracterizadas, especificamente, pelo estado de conservação; perceberam-se ainda, casos marcados pela presença de edificações de porte e padrão superior ao predominante na cidade. (MELO, 2008, p.354)

Há também uma tendência a concentrar esforço de pesquisas no papel das pequenas cidades em relação à rede urbana onde está inserida. No entanto, processos de refuncionalização, e mesmo processos muito específicos, podem gerar profundas alterações que partem dos espaços intraurbanos, o que não pode ser ignorado pelos pesquisadores. Nesse sentido, defende-se a necessidade também de um olhar atento sobre o espaço intraurbano dessas cidades.

Diante da diversidade, multiplicidade e particularidade da formação socioespacial das pequenas cidades e da necessidade de elementos que busquem estabelecer processos gerais que podem explicar essas realidades, Soares e Melo (2010), propõem estabelecer parâmetros qualitativos de pesquisa sobre pequenas cidades. São eles: a) sua inserção no mundo globalizado; b) a relação entre o poder público local e a população ("marcadas pela



dependência, assistencialismo, demandas e atenção pessoais"); c) a relação com a natureza; d) o entorno rural e as ruralidades; e) a dependência do sistema urbano regional; f) o envelhecimento e a involução populacional ("não conseguem reter a população expulsa do campo, assim como os próprios moradores urbanos, devido à ausência de um setor econômico dinâmico gerador de empregos, bem como de serviços educacionais que possibilitem formação técnica e superior"); g) aspectos de sociabilidade na pequena cidade. Esses elementos, segundo as autoras, contribuiriam "[...] para ampliar as reflexões e criar uma agenda de pesquisa sobre as pequenas cidades brasileiras no contexto contemporâneo [...]" (SOARES; MELO, 2010, p.241-246).

Endlich, em palestra intitulada "Pequenas cidades e redes urbanas" em 2016, também indica a importância dos estudos sobre as pequenas cidades, principalmente considerando o seu conjunto, pois são a maioria dos municípios brasileiros. A pesquisadora aponta também uma agenda de pesquisa a partir da realidade dessas cidades: a) o declínio demográfico; b) o descrédito no tratamento do município em função do enquadramento territorial; c) a relação rural e urbano; d) segurança; e) diferenciação socioespacial. (informação verbal)<sup>25</sup>.

O presente trabalho pretende contribuir para as discussões e agendas propostas por Soares e Melo (2010) e Endlich (2016) em relação às cidades pequenas, no entanto, foca nos processos intraurbanos gerados pela ação do capital imobiliário diante da implantação de grandes empreendimentos regionais.

---

<sup>25</sup> Palestra proferida no dia 31 de agosto de 2016 durante a VI Semana Acadêmica de Geografia na Universidade Federal da Fronteira Sul, *Campus* Chapecó.



### **3 A INTERIORIZAÇÃO DO ENSINO SUPERIOR COMO POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL: A INSERÇÃO DA UFFS NO SUL BRASILEIRO**

Nesse capítulo será apresentada a política de interiorização das universidades a partir do Reuni, destacando seu papel para o desenvolvimento regional, assim como o processo de criação da UFFS nesse contexto e sua relação regional. O objetivo não é aprofundar a discussão, mas contextualizá-la sob o aspecto do impacto regional e de suas repercussões no espaço (intraurbano). Discussões mais aprofundadas, seja quanto ao arranjo dos atores envolvidos no processo de implantação, seja quanto à localização dos *campi*, podem ser encontradas, principalmente, em Rorato (2016) e Tischer (2016)<sup>26</sup>, além de Baumgartner (2015ab), que discute as novas universidades no nordeste brasileiro.

#### **3.1 As universidades federais brasileiras e o processo de estruturação urbana e regional**

A estrutura do ensino superior brasileiro é resultado de um histórico de privilégios, principalmente na década de 1990, direcionados ao sistema privado de instituições. Devido ao perfil dessas instituições, estão concentradas em regiões mais dinâmicas economicamente, deixando descoberto grandes áreas do território nacional (as mais pobres e menos dinâmicas), resultando, assim, em uma rede mal distribuída no território<sup>27</sup>.

Observa-se que, desde as primeiras instituições de ensino localizadas no Rio de Janeiro no século XIX, a rede de ensino superior tem-se concentrado nos grandes centros urbanos, quase sempre localizados na região litorânea, em áreas mais dinamizadas.

Somente nas décadas de 1950 e 1960 iniciam movimentos de interiorização do ensino superior, a partir da iniciativa de instituições privadas e da criação das universidades comunitárias, principalmente no Rio Grande do Sul e Santa Catarina. As universidades comunitárias supriam a carência de educação superior federal (SAVIANI, 2010).

---

<sup>26</sup> Adotou-se os dois autores como referência principal, pois, apesar de seus trabalhos terem sido ou orientado ou defendidos em áreas diferentes da arquitetura e urbanismo, devido suas formações nesse curso, apresentam em suas análises um olhar sobre o espaço, o que se aproxima do olhar desse trabalho. Além disso, cada um, a partir de seu objetivo, traz discussões recentes e aprofundadas sobre o processo de implantação da UFFS, usando como base a análise exaustiva de documentos oficiais e trabalhos que tratam das novas universidades. Esses são os únicos autores, até o momento, que se debruçam sobre a UFFS, no sentido de analisá-la sob o aspecto espacial e territorial (há outros trabalhos que discutem questões relativas à, por exemplo, política educacional, inclusão social).

<sup>27</sup> Para uma aprofundamento histórico sobre o ensino superior no Brasil, ver SAVIANI (2010) e CARVALHO (2011).

Durante os governos militares, com a Reforma Universitária em 1968, houve um direcionamento do ensino superior em relação à definição de funções entre as universidades públicas e privadas, que prevalece até os dias atuais. Essa diferenciação foi definitiva para o crescimento do setor privado no país. As universidades públicas investiram fortemente em pós-graduação, e as privadas focaram na graduação. Essa estratégia estava em acordo com os interesses dos grupos ligados ao regime militar, "[...] que buscavam vincular o ensino superior aos mecanismos de mercado e ao projeto político de modernização em consonância com os requerimentos do capitalismo internacional." (SAVIANI, 2010, p.9).

Na década de 1990 destaca-se a expansão do ensino superior no país, com o estímulo à ampliação de instituições privadas sem fins lucrativos, ocorrido simultaneamente à redução do processo de expansão da universidade pública, principalmente as federais, vistas como problemáticas, improdutivas e ineficientes (CARVALHO, 2011).

No início dos anos 2000 há a retomada da expansão do ensino superior federal, uma vez que a iniciativa privada não estava conseguindo, sozinha, atender à demanda existente nem resolver os problemas relacionados à oferta desigualmente distribuída no território (CARVALHO, 2011). Com isso, são criadas entre 2003 e 2014, 18 universidades federais, cinco das quais a partir "do zero" e doze a partir de Instituições Federais de Ensino Superior existentes. Muitas delas são organizadas em estruturas *multicampi*, envolvendo cidades médias e pequenas do interior do país, o que demonstra a preocupação do governo federal não só em ampliar o número de vagas, mas de promover o desenvolvimento regional a partir da política educacional. O grande foco dessa política de expansão, portanto, foi de superar desigualdades regionais de oferta, já que a expansão realizada pelo setor privado não promoveu a redistribuição espacial.

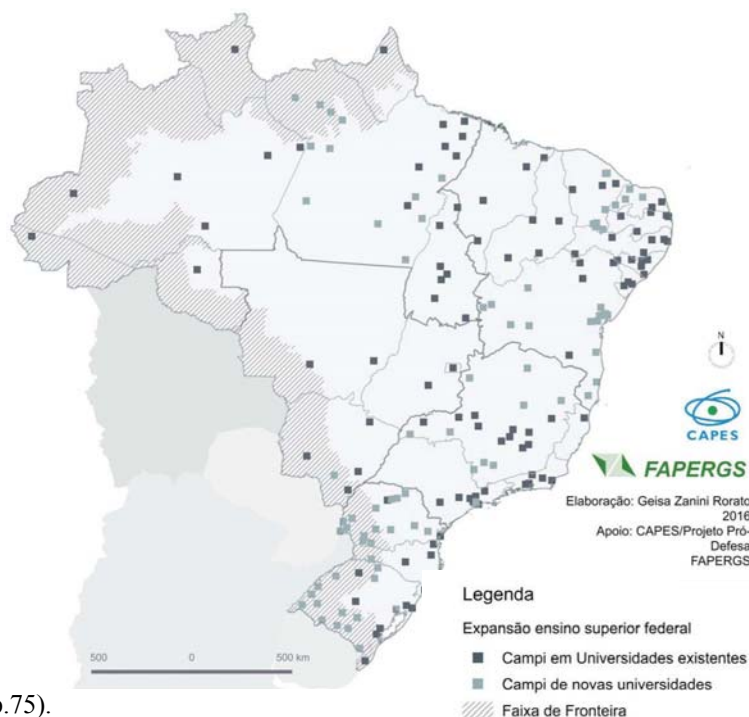
### 3.1.1 A Expansão e territorialização das novas universidades federais

Entre os anos de 2003 e 2012, o governo Federal, através do Programa de Expansão Fase I e do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), adotou como política educacional a descentralização do Ensino Superior e das Universidades Federais para o interior do país. Com isso, buscava o desenvolvimento regional e a redução das desigualdades sociais e territoriais, além da democratização e ampliação do acesso à educação superior gratuito (BRASIL, 2012, p.9-10). O sistema de ensino superior passou a ter um papel fundamental no desenvolvimento do País e na redução dos desequilíbrios regionais.

A expansão das universidades federais estava relacionada aos programas de desenvolvimento regional do governo federal, como as Faixas de Fronteira e as Mesorregiões Diferenciadas<sup>28</sup>. As universidades criadas com a preocupação de desenvolvimento regional, principalmente nas Mesorregiões Diferenciadas, adotaram o modelo de implantação multicampi, com os novos *campi* distantes de suas sedes.

O número de universidades e *campi* no Brasil, durante esse período, cresceu expressivamente. Foram criadas 18 novas universidades e 173 novos *campi*, o que significou um aumento de 40% no número de Universidades existentes, e aumento de 117% no número de *campi* (BRASIL, 2012, p.9) (Figura 2). A região Sul foi a segunda a receber o maior número de universidades. Às seis existentes até os anos 2000 (todas localizadas na região litorânea, com exceção à Universidade Federal de Santa Maria), somaram-se mais cinco: uma em Santa Catarina (com *campi* nos três estados), duas no Rio Grande do Sul e duas no Paraná.

Figura 2 - Localização dos *campi* em universidades já existentes e dos *campi* de novas universidades federais.



Fonte: RORATO (2016, p.75).

<sup>28</sup> O Programa de Promoção da Sustentabilidade de Espaços Sub-Regionais (Promeso), assim como o Programa de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Semi-Árido (Conviver) e o Programa de Promoção do Desenvolvimento da Faixa de Fronteira (PDF) foram criados em 2007 pelo Ministério da Integração Nacional como iniciativa para "[...] a reversão do quadro de desigualdade e de exclusão das regiões brasileiras e de suas populações. [...] o Promeso tem por objetivo promover a articulação das políticas públicas em espaços específicos: as Mesorregiões Diferenciadas. Esses territórios envolvem regiões de um ou mais estados que compartilham identidades comuns e objetivos voltados para a identificação de potencialidades e vulnerabilidades socioeconômicas, culturais, político-institucionais e ambientais." (BRASIL. MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL, 2009a, p.7). "O Programa [de Promoção do Desenvolvimento da Faixa de Fronteira] tem como objetivo principal promover o desenvolvimento da Faixa de Fronteira por meio de sua estruturação física, social e produtiva, com ênfase na ativação das potencialidades locais e na articulação com outros países da América do Sul." (BRASIL. MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL, 2009b, p.12).

Quanto ao número de municípios atendidos por essas universidades no país, também houve um crescimento considerável, passando de 114 em 2003 para 289 em 2015, ou seja, uma ampliação de 253,5% (BRASIL, 2012, p.11 e PORTAL BRASIL, 2015).

Com o objetivo da integração e o desenvolvimento regional, cerca de 50% dessas novas universidades foram organizadas em estrutura *multicampi*, com sedes em várias cidades, o que gera um impacto socioespacial em toda a região onde estão inseridas.

Quatro das universidades criadas tiveram um papel estratégico no sentido de integração regional brasileira e internacionalização - duas delas localizadas na região Sul (BRASIL, 2012, p.11). São elas: Universidade Federal do Oeste do Pará (Ufopa), que é a universidade da integração amazônica; Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA), voltada para todos os países da América Latina; Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira (UNILAB), cujo objetivo é a aproximação entre os países falantes da língua portuguesa em outros continentes, como África e Ásia; e, finalmente, a Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), objeto de estudo dessa tese, que integra os estados fronteiriços da região Sul do Brasil.

É interessante observar que Rorato (2016, p.21) atribui à estratégia de internacionalização do ensino superior apenas à UNILA e UNILAB. Com o objetivo de reduzir as desigualdades regionais cria-se a Universidade Federal do ABC (UFABC) e Universidade Federal do Sul da Bahia (UFSB). E, finalmente, Rorato (2016) atribui a criação da UFFS e UNIPAMPA às demandas locais regionais, ou seja, não partindo dos planos iniciais do governo.

A descentralização de universidades públicas e o aumento do acesso ao ensino superior geraram impactos importantes na educação - principalmente quanto ao número de vagas ofertadas e matrículas (que dobrou em quantidade), além da disponibilização de recursos, vagas para docentes e técnicos e bolsas e programas de assistência estudantis (BRASIL, 2012). Por outro lado, observa-se que essas novas universidades, fruto de política de âmbito federal, provocaram um intenso processo de transformações socioespaciais na escala intraurbana nas cidades onde elas se instalaram (BAUMGARTNER, 2015a e RORATO, 2016), trazendo consigo uma grande demanda de serviços e infraestrutura urbana.

Para além do significativo impacto no acesso ao ensino superior, os resultados da expansão são visíveis no espaço intraurbano em razão do forte impacto econômico, político e cultural trazido pelos *campi* dessas universidades. (BAUMGARTNER, 2015a, p.2)

As novas universidades federais [...] demonstram a multidimensionalidade de poder e a complexidade de transformações de usos do território, bem como evidencia a

*ação desses atores nas múltiplas escalas. Uma política pensada na escala federal tem rebatimentos em outras escalas, como a regional/local. Nessa escala isto fica mais visível, pois é no município, em sua área urbana e rural, que se materializa a política de expansão do ensino superior a partir dos campi instalados.* (RORATO, 2016, p.29, grifos nossos).

Grande parte dos *campi* dessas novas universidades foi implantada em cidades de pequeno e médio porte, sendo quase 30% em cidades com até 50.000 habitantes<sup>29</sup>, no entanto, muitas delas com insuficiência de infraestrutura para a demanda das atividades universitárias. O relatório do Ministério da Educação "Análise sobre a expansão das Universidades Federais de 2003 a 2012", cujo objetivo foi analisar o impacto da política de interiorização a partir de entrevista com reitores e estudantes das novas instituições (BRASIL, 2012), critica a maneira como foram realizadas as escolhas das cidades que sediarão os *campi*, fundamentalmente a partir de forças políticas (VEDOVELLI, 2014). O estudo indica as dificuldades encontradas nessas cidades não só em relação à infraestrutura física de apoio às atividades das instituições, mas também da própria dificuldade de "[...] fixação de professores, sobretudo nos *campus* do interior", ou mesmo a inexistência de empresas habilitadas para os processos licitatórios para compra de materiais e serviços (BRASIL, 2012, p.32).

Observa-se que muitas das cidades não apresentam também estruturas de planejamento capazes de enfrentar e regular os impactos socioespaciais que estas universidades provocam na estrutura urbana, principalmente, em relação ao aquecimento do mercado imobiliário com o aumento dos preços dos imóveis e a expansão acelerada da malha urbanizada a partir da abertura de novos loteamentos destinados a professores, técnicos e alunos.

Amorim (2010) afirma que:

[...] o ensino superior não acontece de forma aleatória no território. [...] Sua localização é resultado de políticas públicas, interesses partidários e, mais recentemente, seguindo a lógica do mercado, buscando espaço onde sua exploração possa gerar lucro a partir da generalizada oferta de um 'serviço': a educação superior. (AMORIM, 2010, p.183)

Essa lógica de mercado também pode ser relacionada ao que Baumgartner (2015a e 2015b) aponta como "especialização" dos *campi* universitários devido às demandas produtivas regionais pré-existentes:

---

<sup>29</sup> Segundo Tischer (2016, p.79), 32,14% dos *campi* criados a partir dos anos 2000 foram instalados em município com população entre 50.000 a 100.000 habitantes, 22,32% em municípios de 20.000 a 50.000 habitantes, 6,25% em municípios com até 20.000 habitantes. Municípios com mais de 500.000 habitantes significaram apenas 6,25% do total.

[...] a expansão das instituições de ensino superior no Brasil pode ser compreendida como uma política de Estado que visa dotar o território de equipamentos necessários para a participação nas atividades produtivas mais avançadas. (BAUMGARTNER, 2015b, p.4)

Uma das demandas produtivas colocadas por setores produtivos e que a expansão das universidades, institutos tecnológicos ou centros de pesquisa e desenvolvimento tentam resolver está no campo através do melhoramento de sementes, pesquisas com animais, suporte para ampliação de complexos agroindustriais. Assim, uma parcela das universidades no interior do Brasil acaba por se “especializar” em cursos voltados para a produção do conhecimento “agropecuário” e desenvolvimento do agronegócio (BAUMGARTNER, 2015a, p. 76).

No sul brasileiro é possível observar os resultados dessa política em cidades como as que receberam a UNIPAMPA e a UFFS, as duas organizadas em estrutura *multicampi*.

A UNIPAMPA, com 64 cursos de graduação, teve o início de suas atividades em 2006. Foi implantada em dez cidades pequenas e médias do Estado do Rio Grande do Sul, na região de abrangência do Programa de Desenvolvimento das Faixas de Fronteira do Ministério da Integração Nacional, da Grande Fronteira do Mercosul e da Mesorregião Diferenciada da Metade Sul do Rio Grande do Sul (PROMESO<sup>30</sup>), variando a população urbana entre 28 mil habitantes como é o caso de Jaguarão e 125 mil habitantes em Uruguaiana (IBGE, 2010). Teve como objetivo, segundo o site da instituição, promover a retomada do desenvolvimento da região Sul do Rio Grande do Sul, minimizando "[...] o processo de estagnação econômica onde está inserida, pois a educação viabiliza o desenvolvimento regional, buscando ser um agente da definitiva incorporação da região ao mapa do desenvolvimento do Rio Grande do Sul" (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PAMPA).

---

<sup>30</sup> "O Programa de Promoção da Sustentabilidade de Espaços Sub-Regionais (PROMESO) orienta-se pelas diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR) [aprovada em 2007], que busca a redução das desigualdades regionais e atua a partir de dois eixos principais: a organização social e a ativação econômica. O primeiro eixo volta-se ao estímulo e fortalecimento dos fóruns mesorregionais para que sejam canais de participação da sociedade civil na definição de ações a serem contempladas com investimentos públicos. O eixo da ativação econômica se dá por meio do fomento aos Arranjos Produtivos Locais identificados como prioritários nas Mesorregiões Diferenciadas e nas Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDES). [...] As Mesorregiões Diferenciadas são espaços contínuos [...] formadas por territórios e municípios que apresentam identidades físicas, econômicas, sociais e culturais [...]. Com o intuito de contribuir para a redução das desigualdades regionais e para a promoção de dinâmicas mais inclusivas de desenvolvimento, [...] tem o papel de definir de forma participativa os objetivos específicos e identificar as potencialidades a serem fortalecidas e as vulnerabilidades a serem mitigadas." (BRASIL. MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL, 2009a, p.8). A Mesorregião Grande Fronteira do Mercosul compreende 396 municípios, localizados no norte do Rio Grande do Sul, oeste de Santa Catarina e sudoeste do Paraná. "Na atualidade, a mesorregião apresenta empobrecimento relativo, pressão dos sistemas produtivos sobre os recursos naturais; crescente perda de dinamismo da economia regional ante o contexto de globalização e empobrecimento social, decorrente da dificuldade de inserção das pequenas propriedades rurais no mercado [...]. Como consequência [...], advém a baixa capacidade de absorção de mão-de-obra e retenção da população, que leva ao êxodo rural e à emigração regional. [...] a agropecuária e a agroindústria constituem a base da sua estrutura produtiva. (...) A mesorregião Metade Sul do Rio Grande do Sul [...] abrange 105 municípios do Extremo Sul do país [...] e faz fronteira com Argentina e Uruguai, além de atingir uma parte do litoral gaúcho. [...] Por razões históricas, de geopolíticas equivocadas e aspectos culturais, esta região perdeu a capacidade de acompanhar os percentuais de crescimento de outras regiões do Estado do Rio Grande do Sul e, por isso, foi considerada até poucos anos como território periférico nas políticas públicas." (BRASIL. MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL, 2009a, p. 31-32).



Pesquisa realizada por Hoff, Martin e Sopeña (2011), sobre os impactos da Unipampa na cidade de Sant'Ana do Livramento onde está instalado um dos *campi*, indica uma

[...] crescente valorização dos imóveis já existentes no que se refere a valores de compra e venda, principalmente os imóveis próximos à universidade. Tem-se percebido também o aumento significativo do valor dos aluguéis, assim como o aumento da procura de imóveis por jovens. (HOFF; MARTIN; SOPEÑA, 2011, p.167).

A UFFS, objeto de análise dessa tese, foi instalada em 2010, compreendendo cinco *campi* localizados nos três estados do Sul (Chapecó em Santa Catarina, Erechim e Cerro Largo no Rio Grande do Sul, Realeza e Laranjeiras do Sul no estado do Paraná), compreendendo a Grande Fronteira do Mercosul ou Mesomercosul (e na região de influência o Programa de Desenvolvimento das Faixas de Fronteira do Ministério de Integração Nacional), sendo que dois dos municípios, como mostra a Tabela 1, com população total inferior a 17 mil habitantes. Em 2013 foi inaugurado o *Campus* Passo Fundo, com a instalação do Curso de Medicina.

Tabela 1 - População dos municípios onde estão localizados os *campi* da UFFS - 2010 e 2017.

Município	População em 2010			Estimativa populacional para 2017
	Total	Rural	Urbana	Total
Chapecó - SC	<b>183.530</b>	8%	92%	<b>213.279</b>
Erechim - RS	<b>96.087</b>	6%	94%	<b>103.437</b>
Cerro Largo - RS	<b>13.289</b>	20%	80%	<b>14.069</b>
Passo Fundo - RS	<b>184.826</b>	3%	97%	<b>198.799</b>
Realeza - PR	<b>16.338</b>	28%	72%	<b>17.111</b>
Laranjeiras do Sul - PR	<b>30.777</b>	19%	81%	<b>32.379</b>

Fonte: IBGE (2010, 2017). Elaboração: RECHE, D.

Vale observar a diferenciação do contexto de inserção da UFFS e da UNIPAMPA, principalmente no Rio Grande do Sul. A Unipampa localiza-se na região Sul do estado e a UFFS tem três dos seis *campi* localizados na região norte do Rio Grande do Sul. De acordo com Coronel, Alves e Amaral (2007), existem desigualdades estaduais significativas entre essas duas regiões. Estas seriam originárias, principalmente, do processo diferenciado de colonização. A metade Norte do estado (e também o oeste catarinense e sudoeste do Paraná) caracteriza-se por um dinamismo econômico apresentando altos índices de industrialização e competitividade. Seu desenvolvimento se deu a partir de pequenas propriedades, com

produção diversificada "[...] que foram a base para a presença de indústrias [...]" (CORONEL; ALVES; AMARAL, 2007, p.28).

Já a metade Sul apresenta um quadro de baixa dinamização econômica (BERTÊ *et al.*, 2016ab), resultado de seu processo histórico de desenvolvimento baseado predominantemente na agropecuária, com base em grandes propriedades rurais e na produção extensiva de gado ou em monoculturas agrícolas. Esse processo resultou em diferenciação da organização regional, com a presença na metade do Sul, onde se encontram os *campi* da UNIPAMPA de uma rede urbana dispersa, com distâncias bastante grandes entre os núcleos urbanos (BERTÊ *et al.*, 2016ab). Por sua vez, a metade Norte organiza-se a partir de uma rede de pequenas cidades próximas, com um nível de interconexão bastante desenvolvido, o que, permitiu, como veremos, a mobilização social para implantação da UFFS. O mesmo apontou o Reitor Universidade Federal da Fronteira Sul em pronunciamento no *Campus* Erechim em 2016<sup>31</sup>, em relação aos municípios que receberam a UFFS, "[...] são cidades pequenas que nunca receberiam uma Universidade, mas a estrutura regional de pequenas propriedades (e não latifúndios), permitiu a implantação." (INFORMAÇÃO VERBAL, 2016).

### 3.2 A inserção regional da UFFS na rede urbana oeste do sul brasileiro

A UFFS, assim como mais três novas Universidades, teve sua criação objetivando a integração regional, e é resultado de demandas e pressões locais e regionais. A instituição está inserida na região de fronteira do sul do país, envolvendo "mais de 400 municípios da Mesorregião Grande Fronteira Mercosul" (UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL, 2015a) (Figura 3).

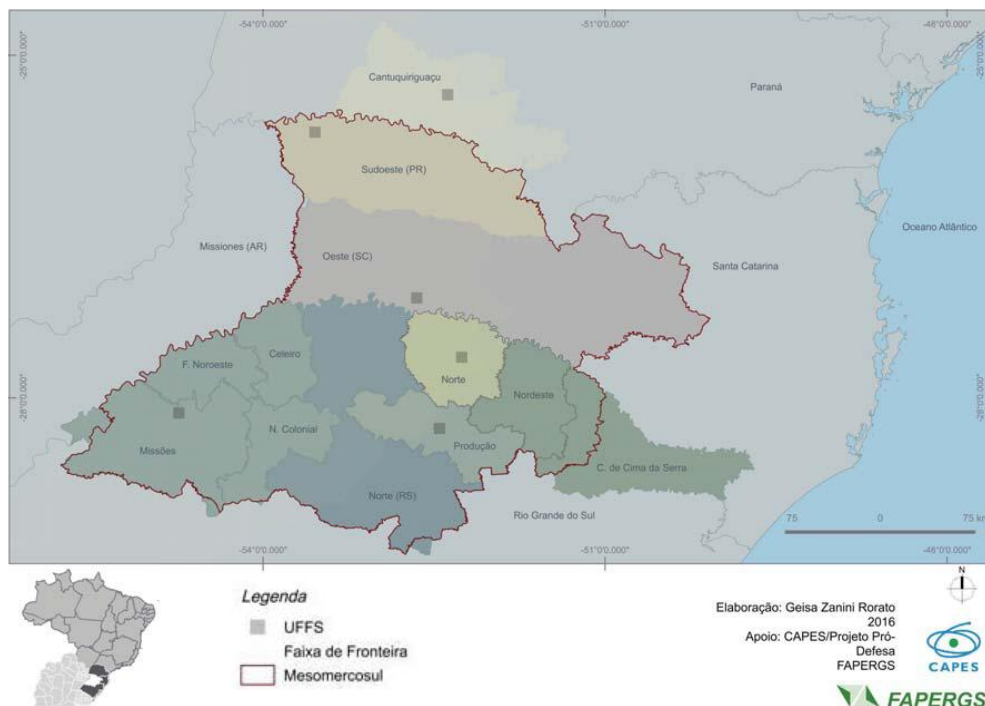
Pereira (2015), destaca que a UFFS teve um processo de criação e implantação inédito, o que gera um diferencial em relação a outras Universidades:

1) Ineditismo regional – é a primeira experiência de universidade federal na sua região de abrangência e que se organiza em três estados da federação; 2) Ineditismo de acesso – desde o início, sem vestibular, e considerando o ENEM mais o “fator escola pública” como política afirmativa; 3) Ineditismo político – tem como “marca de origem” a mobilização de sujeitos políticos dos três estados da região Sul; 4) Ineditismo curricular – a proposta de organização curricular em três domínios (comum, conexo e específico); 5) Ineditismo social – projetada como uma universidade popular, a UFFS se constituiu com mais de 90% de seus estudantes oriundos da escola pública (PEREIRA, 2015, p.131).

---

<sup>31</sup> Pronunciamento do Reitor Jaime Giolo no evento de abertura do Doutorado Institucional entre o curso de Arquitetura e Urbanismo da UFFS e o Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio de Janeiro em 08 de abril de 2016.

Figura 3 - Região de abrangência da UFFS.



Fonte: RORATO (2016 p.28).

Dentre os fatores apresentados pelo autor, e que tornam esse trabalho relevante, destacamos o ineditismo regional e político, ou seja, a organização da instituição a partir de suas relações interestaduais<sup>32</sup>. Fica claro que a UFFS nasce a partir de uma lógica fundamentalmente regional, seja dos sujeitos que batalharam por sua conquista, seja na sua organização espacial, o que a evidencia no contexto da política do REUNI de expansão das Universidades. Os estudos de Rorato (2016) e Tischer (2016) se debruçam, principalmente sobre esses dois pontos, destacando o papel dos sujeitos/atores envolvidos e suas territorialidades. No entanto, ainda que seja possível dialogar diretamente com esses estudos, nenhum trabalho se debruça sobre a materialização da ação dos agentes sobre o espaço intraurbano dessas cidades que recebem os *campi* da UFFS (territorialização na escala local), e as articulações regionais ou locais que esses geraram a partir das demandas/oportunidades consequentes. O ineditismo, portanto, dessa pesquisa se dá em relação às repercussões espaciais da UFFS a partir da ação de agentes articulados regionalmente, num contexto de produção capitalista do espaço. E se alinha com a preocupação de Araújo (2008, p.18) em relação às políticas setoriais (no caso, educacional) e as repercussões espaciais consequentes:

<sup>32</sup> Quanto aos demais aspectos citados pelo autor (acesso, currículo, social), Rorato (2016, p.24-25) faz um levantamento das pesquisas que começam a ser desenvolvidas discutindo a UFFS dentro da política do REUNI, principalmente.

"A abordagem setorial não consegue, necessariamente, dialogar com a territorial. Ela tende a desconhecer a dimensão espacial, na maioria dos casos."

De acordo com o histórico apresentado no *site* da Instituição, a UFFS é fruto da demanda, principalmente, de entidades públicas, ONGs e movimentos sociais que, mobilizados no Fórum da Mesorregião Grande Fronteira do Mercosul, "[...] órgão instituído para debater os assuntos de interesse do noroeste do Rio Grande Sul, sudoeste do Paraná e oeste de Santa Catarina" (UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL, 2015b), uniram esforços para criação de uma única Universidade, já que essa era a reivindicação antiga dos três estados. Sua origem, portanto, tinha no desenvolvimento regional a base da definição do perfil da Universidade.

Situada num ponto em que os três estados do sul fazem fronteira com a Argentina, a UFFS vai cobrir uma região que viu sua economia estagnar e que perdeu população em vista da litoralização acentuada, sobretudo em Santa Catarina. As propriedades minifundiárias foram sendo absorvidas por latifúndios, a massa salarial sustentada pelas agroindústrias não consegue expandir seu poder aquisitivo e muitas famílias se deslocaram para os estados do centro-oeste do país ou se tornaram proprietárias de terras no Paraguai. "O PIB dessas regiões é 40% menor que o da média da região Sul e muitos agricultores dependem hoje da venda do leite para sobreviver", afirma o professor Dilvo. (UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL, 2009).

A perspectiva de inclusão escolar e superação da desigualdade socioeconômica regional, através da implantação de uma Universidade, move, então, atores sociais como lideranças públicas locais, empresários, comunidade e, principalmente movimentos sociais como a Via Campesina, o Movimento dos Sem Terra (MST), o Movimento dos Atingidos por Barragem (MAB), a Federação dos Trabalhadores e Trabalhadoras na Agricultura Familiar (FETRAF-Sul).

Rorato (2016) e Tischer (2016), descrevem e analisam com profundidade o processo de criação da Universidade, sendo que a primeira dá ênfase às ações dos múltiplos atores<sup>33</sup> envolvidos e às escalas que foram sendo mobilizadas por eles para que a universidade fosse implantada; e o segundo enfatiza os conflitos e consensos que levaram ao desenho da instituição, principalmente às decisões relativas aos locais de implantação, planejamento e expansão. Os autores atribuem o sucesso da Universidade ao esforço regional da comunidade envolvida, principalmente aos Movimentos Sociais. O alinhamento político e ideológico desses atores com o governo federal também foi decisivo na implantação.

---

<sup>33</sup> A autora, baseada em Rosière (2007), entende "[...]" como atores todas as entidades que elaboram representações territoriais e práticas espaciais, que expressam essas representações e agem sobre o espaço, estruturando rede e territórios." (RORATO, 2016, p.23).

Segundo Rorato (2016), os atores regionais/locais acabaram por influenciar na política de expansão do ensino superior, a partir de uma escala de atuação que ela chama de intermediária (Movimento Pró-Universidade Federal), gerando transformações no uso do território a partir dessa política federal. A partir da abertura do governo à expansão do ensino superior federal, esses atores começaram a se organizar, primeiro individualmente, depois coletivamente, em busca de uma Universidade Federal para a região. Utilizaram-se estrategicamente do recorte territorial da Mesorregião da Fronteira Sul, instituída pela Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR<sup>34</sup>), como "bandeira de luta" para inclusão da mesorregião na política de expansão do ensino superior público, já que ela não estava nos planos dessa política, mas acabou sendo contemplada pela ação dos atores (RORATO, 2016, p.221).

Foi, então, a pressão exercida, principalmente pelos Movimentos Sociais, que permitiu a criação da UFFS. A política educacional torna-se, então, uma relação de poder, a partir dos interesses dos atores que, no caso da UFFS, está muito ligado aos interesses dos movimentos sociais engajados, dentre eles MST, MAB, Via Campesina, FETRAF-Sul, Movimento de Luta pela Moradia; no fortalecimento de um modelo de produção regional: a agricultura familiar. A política educacional, nesse sentido, torna-se uma política setorial com abordagem territorial, ou seja, se reflete no território, materializando-se no espaço<sup>35</sup>. No entanto, as consequências dessa materialização no espaço, principalmente no intraurbano, não foram consideradas na política ou mesmo pelos atores que buscavam a Universidade. Como veremos, diante das demandas espaciais provocadas pelas instalações dos *campi*, novos atores também surgem no espaço intraurbano ou se transformam. Atores com atuação multiescalares acabam por intervir na escala intraurbana, buscando atender as demandas geradas.

É possível relacionar, então, as múltiplas escalas de poder envolvidas na criação da UFFS, assim como as múltiplas escalas territoriais: a política de expansão das universidades se dá na esfera política e federal; a busca da universidade para a região se dá também na esfera política, mas na escala regional; os reflexos ocorrem, principalmente, no espaço (seja em suas materializações na esfera regional, seja na escala local - intraurbano), exigindo novos arranjos dos atores, que se transformam ou se deslocam, devido às demandas e oportunidades

---

<sup>34</sup> A PNDR, institucionalizada em 2007, tinha como objetivo [...] a redução das desigualdades de nível de vida entre as regiões brasileiras e a promoção da equidade no acesso a oportunidades de desenvolvimento, e deve orientar os programas e ações federais no Território Nacional [...] (BRASIL, 2007).

<sup>35</sup> No entendimento de Rorato (2016), a partir de Sanchez (1992), política territorial é "[...] um processo consciente de manipulação do território", e política não territorial é "[...] um processo com efeitos indiretos, resultando de políticas que não consideraram o espaço como variável de atuação." (RORATO, 2016, p. 41).

geradas. Observamos, então, a multiescalaridade envolvida no processo, seja em relação à ação dos atores, seja em relação aos reflexos no espaço.

Em novembro de 2007, após a aprovação do Projeto de Lei 2.199-07, é oficializada pelo Ministério da Educação (MEC), a Comissão de Elaboração de Projeto, envolvendo membros dos movimentos populares pró-universidade (dentre eles, Via Campesina), MEC e duas instituições federais (UFSM e UFSC), que tinham como missão organizar a nova Universidade. Essa Comissão levou em consideração o resultado de audiências públicas para definir as localizações dos *campi* e da sede, além de possíveis cursos de graduação e o perfil institucional. Diante da valorização dos atores regionais no processo de decisões, muitas diretrizes definidas pelo MEC foram ultrapassadas e foram considerados os desejos dos movimentos sociais envolvidos. Ainda que resultando de momentos tensos de discussão, os consensos foram ocorrendo até estabelecer o desenho institucional final (TISCHER, 2016, p.93).

A definição das cidades para localização de quatro *campi* foi realizada em março de 2008, com exceção a Realeza que foi inserida um ano depois. A escolha das cidades, durante o processo de criação, "[...] foi alvo de intensas disputas políticas nas quais a coesão territorial dos grupos é colocada à prova. Ao final [...] firmou-se um pacto de encaminhamento para expansão da universidade em algumas cidades da Mesorregião [...]" (TISCHER, 2016, p. 102).

Nota-se que nas pesquisas realizadas por Tischer (2016) nas atas de reuniões e assembleias, em novembro de 2007 o grupo de trabalho elaborou critérios para escolha dos municípios onde seriam instalados os *campi*. São eles:

- 1) Regiões com forte presença da agricultura familiar e camponesa, elemento caracterizador, estruturador e dinamizador do desenvolvimento da Mesorregião.
- 2) Regiões de organizações e movimentos sociais populares e do Movimento Pró-Universidade Federal.
- 3) Regiões mais distantes das atuais universidades federais da região Sul.
- 4) Regiões mais carentes de instrumentos públicos federais, especialmente na área da educação.
- 5) Regiões que representem centralidade no contexto geográfico da Mesorregião e que contenham certa infraestrutura de transporte, comunicação, educação básica, serviços públicos, hotéis.
- 6) Regiões com menor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH).
- 7) Regiões com maior número de alunos concluintes do ensino médio (REINERT; LAFFIN, 2008 apud TISCHER, 2016, p.97).

No entanto, o próprio autor conclui que "[...] apesar da iniciativa de elaborar indicadores técnicos, os critérios 1) e 2) prevaleceram sobre os demais, confirmando o

processo político que foi mais intenso com grande disputa entre as lideranças políticas envolvidas na escolha dos *Campi* [...]".

Ainda que inegavelmente a UFFS seja uma conquista do ponto de vista do desenvolvimento regional, com atração de recursos, investimentos e quadros técnicos, professores e especialistas, no ambiente de escolha e localização dos *Campi* prevaleceu, de certo modo, o localismo político com o estabelecimento de grupos de pressão social, reuniões de gabinete, caravanas de políticos e *lobby* entre políticos de alto escalão gerando grandes expectativas, pactos, acordos e, invariavelmente, frustrações [...]. (TISCHER, 2016, p.99).

O autor (2016, p.98-99) cita o caso da escolha de Laranjeiras do Sul (onde o *campus* se instala em meio a uma área de Assentamento de Movimento dos Sem-Terra), fazendo com que se mudasse, inclusive, a região de abrangência inicial da instituição, incluindo o termo "entorno imediato" à Mesorregião Grande Fronteira do Mercosul. A inclusão "de cima para baixo" do *Campus* Realeza, com a interferência do Ministro do Planejamento e Orçamento, devido a pressões de representantes da microrregião do sudoeste do Paraná, "minou" o processo democrático de escolha das localizações dos *campi*.

Outro fato citado por Tischer (2016, p.100) relacionado à influência direta dos movimentos sociais e políticos regionais no processo de instalação da UFFS, é a decisão do nome da Universidade. A partir de suas análises das atas das reuniões, o autor relata que sugestões como "Universidade Federal da Agricultura Familiar" ou "Universidade Federal Popular" foram cogitadas, mas prevaleceu a preocupação do MEC quanto a evidência do critério geográfico, "[...] ainda que o termo 'Fronteira Sul' não exista".

Os municípios onde foram instalados os *campi* da UFFS possuem características bastante distintas, seja em relação à economia, ao tamanho, ou ao seu papel dentro da rede urbana onde estão inseridos. O que os une, segundo Rorato (2016) é o relevo, o clima, a colonização (e a cultura) e a presença intensa da agricultura familiar, além do histórico de abandono em relação às políticas federais. Envolve municípios de pequeno e médio porte, sendo Chapecó a maior delas, com aproximadamente 200 mil habitantes (IBGE, 2017) e com 92% da população vivendo no meio urbano (IBGE, 2010), e Cerro Largo, a menor, com aproximadamente 14.000 habitantes (IBGE, 2017) e 80% da população morando na cidade (IBGE, 2010).

Os maiores municípios possuem uma economia com forte presença do setor industrial (é o caso de Chapecó e Erechim) e os menores municípios, com a economia mais ligada ao meio rural (Tabela 2).

Tabela 2 - Caracterização econômica dos municípios que possuem *campi* da UFFS - 2013.

	População (IBGE, 2010)		PIB R\$ (IBGE, 2013)						Pessoas ocupadas 2013 (IBGE, 2014)	
	Total	Urbana	PIB	<i>per capita</i>	% Agropecuária	% Indústria	% Serviços <sup>1</sup>	% Administração e Serviços Públicos	Agricultura	Indústria
Chapecó	183.530	91,60 %	6.621.741.799	33.411,42	2,50%	24,66%	49,14%	10,30%	1,37%	38,09%
Erechim	96.087	94,24 %	4.056.185.317	40.111,80	1,27%	33,97%	43,36%	8,40%	0,88%	47,23%
Passo Fundo	184.826	97,45 %	7.180.165.043	36.928,93	1,92%	13,39%	62,16%	9,15%	1,53%	22,24%
Cerro Largo	13.289	79,55 %	590.236.748	42.548,79	6,86%	8,21%	57,77%	8,44%	1,39%	24,05%
Realeza	16.338	72,20 %	410.830.964	24.263,58	20,75%	11,46%	47,96%	11,81%	3,85%	26,78%
Laranjeiras do Sul	30.777	81,33 %	493.387.418	15.449,26	15,71%	10,86%	46,18%	19,93%	4,61%	17,33%

Fonte: População: IBGE (2010); PIB: IBGE em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA (2013). Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br>>. Acesso em: 07/01/2017.

<sup>1</sup> Exclusive Administração e Serviços Públicos.

A sede da Universidade situa-se no município de Chapecó, localizado no oeste catarinense, com 183.530 habitantes (IBGE, 2010). Considerada polo regional do oeste do estado, teve seu desenvolvimento atrelado às atividades agroindustriais de empresas que se destacam no cenário internacional, sendo sede, principalmente, da transnacional Sadia, hoje parte do conglomerado BRF e uma das maiores empresas do ramo alimentício do mundo (RECHE; SUGAI, 2008). O setor é responsável por 24,66% da economia do município e 38,09% das pessoas ocupadas.

Erechim, localizado no noroeste do Rio Grande do Sul, apresenta 96.087 habitantes (IBGE, 2010), sendo 94,24% da população urbana e possui seu *campus* localizado afastado da malha urbana consolidada. Seu Plano Diretor Municipal foi alterado em 2011, ampliando o perímetro urbano na direção do *campus*. A cidade também tem sua economia baseada na agroindústria e no setor metal mecânico, com empresas como a Aurora Alimentos, Peccin S/A e Comil Ônibus instaladas. O setor industrial de Erechim é responsável por 1/3 da economia do município, empregando 47,23% postos de trabalho.

Passo Fundo, a 85 km de Erechim, possui 184.826 habitantes (IBGE, 2010), sendo 97,45% da população urbana. Apresenta o maior PIB dos seis municípios que receberam os *campi* da UFFS (R\$7.180.165.043,00). O setor de serviços é responsável por 62,16% do PIB, enquanto a indústria fica com 13,39% e a agropecuária apenas com 1,92% (IBGE, 2013).



Destaca-se o setor de saúde e educacional. O *campus* foi instalado em setembro de 2013 (em edifício provisório) para abrigar apenas o curso de medicina da UFFS.

Cerro Largo, o menor dos municípios, a 400 km de Chapecó, é localizado no noroeste gaúcho, na região das Missões, possui 13.289 habitantes, sendo que 20,45% vivem no meio rural. O setor agropecuário, com a produção de soja, trigo, milho, suinocultura e gado de leite, destaca-se com 6,86% da economia do município, mas a base econômica é os serviços (57,77% do PIB). É a única cidade que possui dois *campi* da UFFS, um central (no antigo seminário da cidade) e outro à noroeste da cidade, em área contínua à malha urbana. É importante destacar a presença da Usina Hidrelétrica São José, que entrou em funcionamento em 2011 (obras iniciadas em 2007) e que provocou mudanças significativas na cidade.

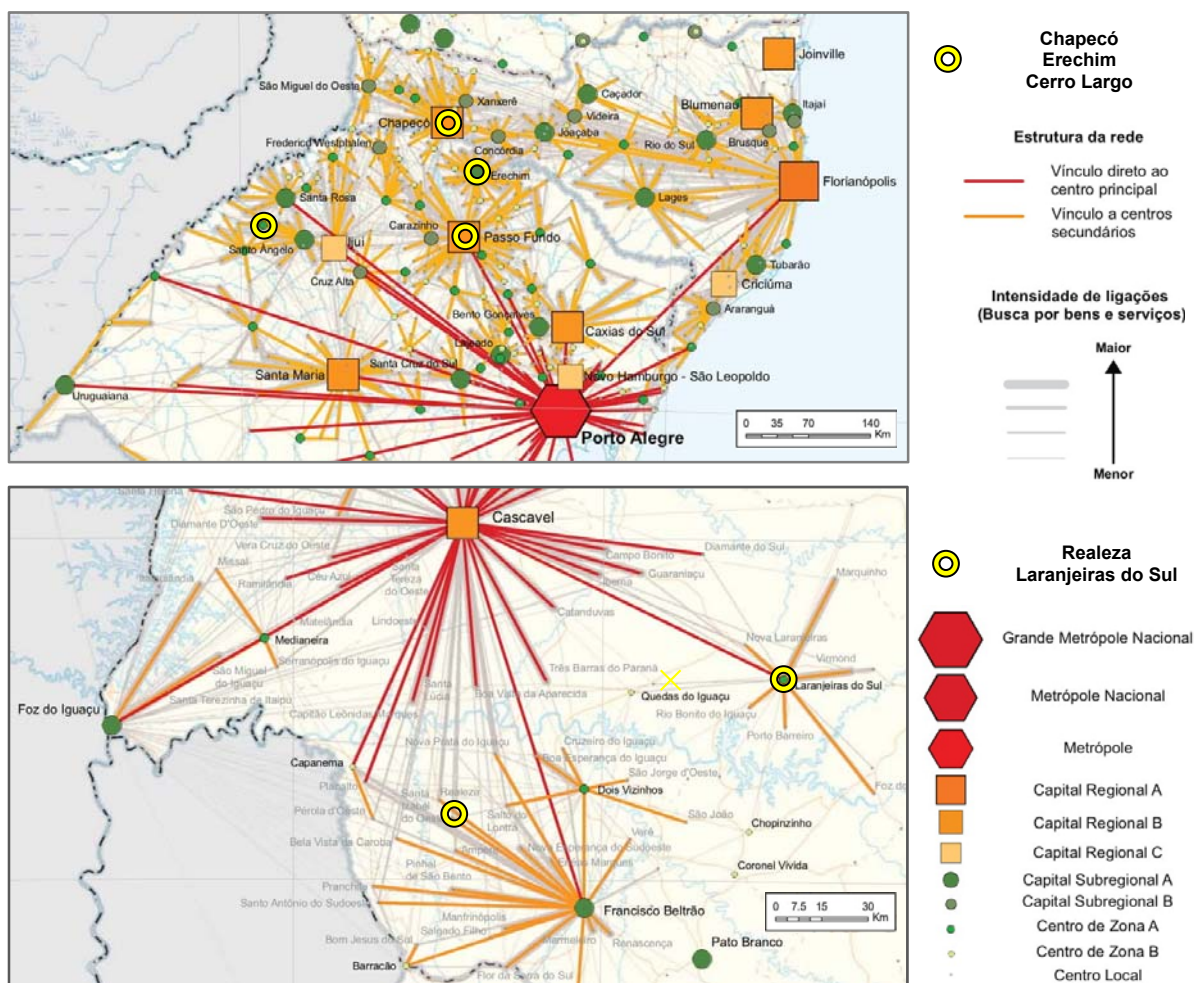
Laranjeiras do Sul, localizado no centro-sul paranaense, a 270 km de Chapecó, possui 30.777 habitantes, sendo que 18,67% da população é rural. Possui 15,71% da sua economia baseada na agropecuária, enquanto a indústria representa 10,86% e a administração e serviços públicos 19,93%. O *campus* da UFFS localiza-se distante do centro da cidade. Parte da área foi doada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) localizada na área de um assentamento do MST no município.

O município de Realeza, localizado no sudoeste do estado do Paraná, possui 16.338 habitantes (IBGE, 2010), sendo 27,8% da população rural. Há uma forte relação entre o meio urbano e rural no município, sendo a sua economia baseada majoritariamente, depois do setor de serviços, em atividades agropecuárias (representa 20,75% do PIB). O município viveu um processo de expansão acelerada de sua malha urbana a partir de 2009, principalmente à sudoeste, ao longo da rodovia que dá acesso à cidade, e em direção ao *campus* da UFFS. A maioria dessas novas áreas, que corresponde a mais 30% da malha urbanizada, foi loteada após a instalação da UFFS (com exceção ao Loteamento Jardim Marchese, aprovado em 2009), motivada pela expectativa de demanda por novas áreas de moradia.

Os dados da REGIC (2007), que mostram as Regiões de Influência das Cidades brasileiras, permitem visualizar as diferenças de porte e papel dessas cidades nas regiões em que participam (Figura 4). Aquele estudo estabelece uma hierarquia de centros urbanos a partir de uma "[...] classificação dos centros de gestão do território, a intensidade de relacionamentos e a dimensão da região de influência de cada centro, bem como as diferenças regionais" (REGIC, 2007, p.11). As cidades são classificadas em cinco grandes níveis e demais subníveis – 1. Metrôpoles, 2. Capital Regional, 3. Centro Sub-regional, 4. Centro Zona e 5. Centro Local.

Dos nove níveis hierárquicos (Grande Metrópole Nacional; Capital Regional A; Capital Regional B; Capital Regional C; Centro Sub-regional A; Centro Sub-regional B; Centro de Zona A; Centro de Zona B; Centro Local), apontados nas matrizes do referido estudo, Chapecó e Passo Fundo estão na terceira maior ordem de grandeza (Capital Regional B), gerando uma região de influência que abrange diversos municípios menores do seu entorno, e que mantém uma relação direta com as capitais estaduais. Erechim está no quinto nível de hierarquia (Centro Sub-regional A), submetendo-se a Passo Fundo, mas polarizando cidades menores do seu entorno. Cerro Largo e Laranjeiras do Sul são classificadas como Centro de Zona A (sétima posição na hierarquia), participando de rede de cidades polarizada por cidades de maior porte (Cerro Largo com Santa Rosa e Santo Ângelo; e Laranjeiras do Sul com Cascavel). Realeza, na última posição do estudo, é relacionada com outras cidades apenas em nível superior (principalmente Cascavel e Francisco Beltrão).

Figura 4 - Regiões de influência de Chapecó, Erechim, Passo Fundo, Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul - 2007



Fonte: REGIC (2007), Mapa 14 - Porto Alegre (RS) e Mapa 38 - Cascavel (PR). Edição: RECHE. D.

A instalação da UFFS em 2010 está gerando alterações nesse quadro, principalmente nos municípios hierarquicamente menores onde os impactos são maiores, e reforçando a condição de centralidade das capitais regionais.

Dados de abril de 2015, fornecidos pela Instituição, mostram que a UFFS possui 609 docentes, 655 técnicos e 8.072 discentes (Tabela 3), distribuídos nos seis *campi* da Universidade e em 44 cursos de graduação (doze em Chapecó, nove em Erechim, sete em Cerro Largo, seis em Laranjeiras do Sul, sete em Realeza e um em Passo Fundo).

Tabela 3 - Número de Docentes, Técnicos e Discentes por *campi* da UFFS.

<i>Campi</i>	Docentes	Técnicos	Discentes	Total
Chapecó	211	342	3.031	3.584
Erechim	116	80	1.711	1.907
Passo Fundo	23	20	115	158
Cerro Largo	92	72	1.224	1.388
Realeza	82	76	1.031	1.189
Laranjeiras do Sul	85	65	960	1.110
TOTAL	609	655	8.072	9.336

Fonte: PRÓ-REITORIAS DE GRADUAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

A primeira parte da Tabela 4 relaciona a estimativa de população total dos municípios em 2014 e o número de discentes e da comunidade acadêmica total (discentes, docentes e técnicos) dos *campi* da UFFS em 2015. Esses dados mostram o quanto a Universidade participa do aumento populacional desses municípios, principalmente nas menores cidades<sup>36</sup>. No caso de Cerro Largo e Realeza, por exemplo, a comunidade acadêmica dos *campi* corresponde a aproximadamente 10% e 7%, respectivamente, da população total desses municípios. A relevância amplia-se se considerarmos os dados de população urbana do censo de 2010 (segunda parte da tabela).

Esses dados dão a ideia do impacto que a UFFS gerou nesses municípios, principalmente se considerarmos que a maior parte dessa população não residia no município antes de vincular-se à UFFS. A presença desses estudantes, professores e técnicos passou a demandar locais de moradias, principalmente, o que dinamizou o mercado imobiliário desses municípios.

<sup>36</sup>Mesmo nas cidades maiores, onde a participação da comunidade acadêmica é menor, os dados são significativos, com mais de 2% de sua população urbana vinculada à UFFS. Essa porcentagem equivale, por exemplo, ao impacto populacional da UFRGS em Porto Alegre (2,5%), uma Universidade consolidada.

Tabela 4 - Participação da população acadêmica dos *campi* em relação à população total dos municípios projetada para 2014 e em relação à população urbana em 2010.

	2014		2014			2010		
	Alunos	Comunidade acadêmica (alunos, docentes e técnicos)	População total do município	% de alunos X população total	% da comunid. acad. X pop. total	População Urbana do município	% de alunos X população urbana	% da comunid. acad. X pop. urb.
Chapecó	3.031	3.584	202.009	1,50%	1,77%	168.113	1,80%	2,13%
Erechim	1.711	1.907	101.752	1,68%	1,87%	90.552	1,89%	2,11%
Passo Fundo	115	158	195.620	0,06%	0,08%	180.120	0,06%	0,09%
Cerro Largo	1.224	1.388	13.926	8,79%	<b>9,97%</b>	10.571	<b>11,58%</b>	<b>13,13%</b>
Realeza	1.031	1.189	16.978	6,07%	<b>7,00%</b>	11.796	<b>8,74%</b>	<b>10,08%</b>
Laranjeiras do Sul	960	1.110	32.036	3,00%	3,46%	25.031	3,84%	4,43%

Fonte: PRÓ-REITORIAS DE GRADUAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015) e IBGE (2010 e 2014). Elaboração: RECHE, D.

Observa-se que os dados apresentados consideram apenas os alunos de graduação, ou seja, se considerássemos a pós-graduação, os números se elevariam.

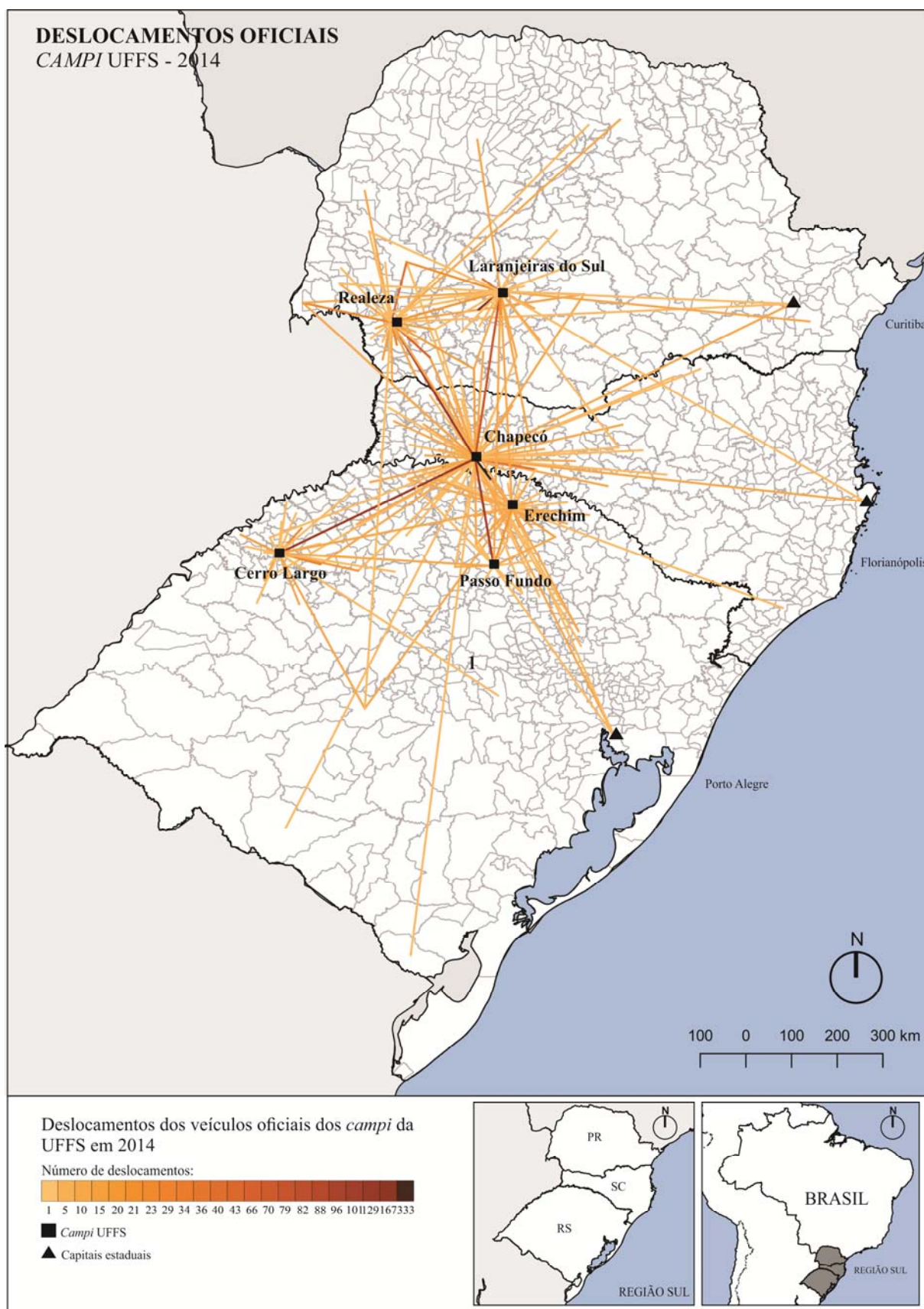
Tischer (2016) destaca o impacto da UFFS no contexto regional e, consequentemente, no contexto intraurbano, comparando o volume de recursos disponibilizados para a Universidade desde sua implantação, com os Arranjos Produtivos Locais (APLs)<sup>37</sup> em um período anterior:

[...] enquanto os APLs disponibilizaram R\$8 milhões para projetos específicos, em especial agroindústrias familiares, entre 2003 e 2006 na Mesomercosul, a implantação da UFFS significou R\$808 milhões entre 2010 e 2015 segundo dados disponibilizados no Relatório de Gestão Pro Tempore, isto é, mais de 100 vezes o investimento das políticas aplicadas pelo MIN em curto prazo. (TISCHER, 2016, p.55).

Quanto à inserção regional dos *campi* da UFFS, o levantamento dos deslocamentos institucionais (de pessoas e de bens materiais) do ano de 2014 revela uma expansão da rede de influência dos municípios que sediam os *campi* (Figura 5). A estrutura multicampi envolvendo municípios dos três estados gera uma nova dinâmica na região Sul, unindo, a partir dos fluxos (linhas) não só os municípios onde localizam-se os *campi* (nós), mas outros no seu entorno e de outras regiões dos estados.

<sup>37</sup> As APL's foram definidos na PNDR, com o objetivo de incentivar a promoção de negócios que envolvam, necessariamente, instituições e atores locais, de modo a criar condições para a cooperação e a geração de emprego e renda.

Figura 5 - Deslocamentos realizados por veículos oficiais no ano de 2014.



Fonte dos dados: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014); Fonte da base cartográfica: IBGE (2010).  
Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A., GUST, J.

Estiveram envolvidos na rede de deslocamentos institucionais 173 municípios da região Sul, correspondendo 2245 deslocamentos no ano de 2014. Torna-se evidente, a partir da espacialização dos fluxos dos deslocamentos de pessoas e de bens materiais, gerados pelos *campi* da UFFS (Figura 5), que a instituição gerou uma nova trama na rede urbana da região, inserindo novos nós (cidades pequenas que no estudo do REGIC não se evidenciavam) e reforçando outros.

A maior parte dos deslocamentos parte do *Campus* Chapecó (devido a sua localização intermediária entre os *campi* e por sediar a Reitoria) que realizou 661 deslocamentos (29,4% do total) para 75 municípios distribuídos nos três estados da região Sul (incluindo para os demais *campi*) - Tabela 5. O destino dos deslocamentos dos demais *campi* concentram-se no próprio estado, em sua maioria a uma distância de, no máximo, 100 km, criando uma rede de influência entre os municípios do entorno (Figura 5, Figura 8, Figura 10). A exceção acontece em Passo Fundo, que, possivelmente, por ser o *campus* mais novo, ainda não consolidou relações institucionais com municípios vizinhos, tendo a maior parte do seu fluxo destinado a Chapecó (75,9%) que está a uma distância de 180 km.

Tabela 5 - Número de municípios envolvidos na rede de deslocamento dos *campi* em 2014 por distância dos municípios onde localizam-se os *campi*

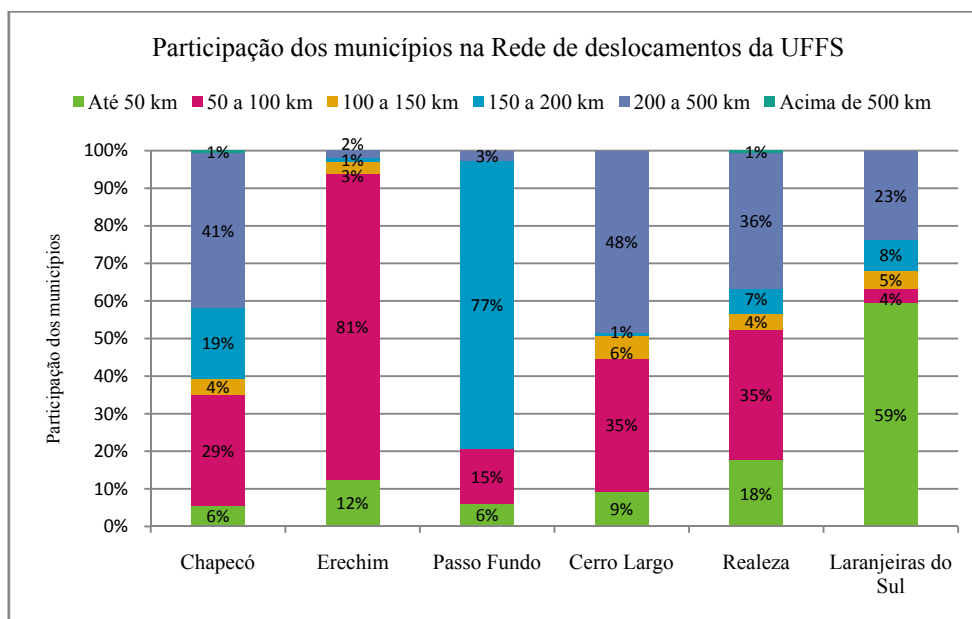
<i>Campi</i> – origem	Nº municípios por distância dos <i>campi</i>						Total
	Até 50 km	50 a 100 km	100 a 150 km	150 a 200 km	200 a 500 km	Acima de 500 km	
Chapecó	11	15	10	10	26	3	75
Erechim	19	12	6	2	5	0	44
Passo Fundo	6	4	0	2	2	0	14
Cerro Largo	9	9	2	2	5	0	27
Realeza	9	7	4	3	6	2	31
Laranjeiras do Sul	7	4	6	4	12	1	34
TOTAL	61	51	28	23	56	6	225

Fonte: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014) e *Google Maps* (para o cálculo das distâncias).  
Elaboração: RECHE, D.

Quanto à intensidade dos deslocamentos, a Figura 6 mostra a frequência de deslocamentos para os municípios, de acordo com a distância do *campus*. Observa-se que esses dados se referem aos deslocamentos terrestres e envolvem fluxos de pessoas e de bens materiais, por isso, acabam demonstrando a rede envolvendo apenas a região Sul, principalmente (distância máxima verificada de 785 km), já que os deslocamentos mais distantes são realizados por via aérea.



Figura 6- Participação do número de municípios que fazem parte da rede de deslocamentos gerados pela UFFS no ano de 2014.



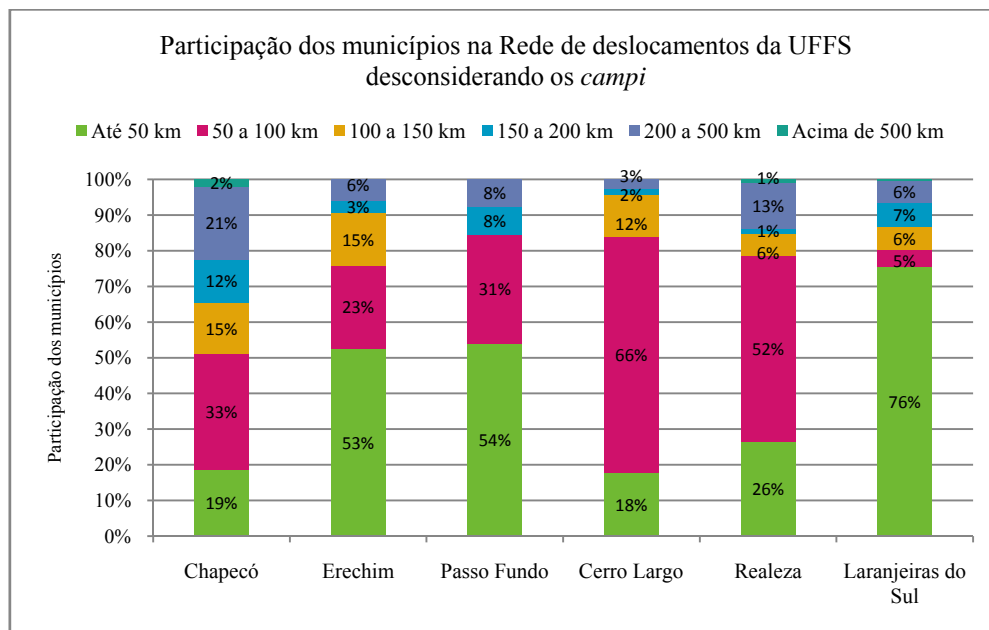
Fonte: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014) e *Google Maps* (para o cálculo das distâncias).  
Elaboração: RECHE, D.

A intensidade de deslocamento dos *campi* é maior nas faixas de distância que incluem o *Campus* Chapecó (Tabela 28 - Apêndice A). Contudo, a participação dos deslocamentos para essa cidade vai diminuindo à medida que vão se distanciando da sede. Erechim tem 63,8% dos seus deslocamentos direcionados a Chapecó, enquanto Cerro Largo (o mais isolado dos *campi*) tem 45,1%, Realeza 27,2% e Laranjeiras do Sul 17,4%.

Os deslocamentos maiores (mais de 200 km de distância) partem predominantemente de Chapecó (41,7% dos deslocamentos gerados por esse *campus* envolve 29 cidades). Apesar de envolver um número considerável de municípios, a frequência de deslocamentos é intensa devido à localização de três dos cinco *campi* nessa faixa de distância de Chapecó. No período levantado, foram realizados 461 deslocamentos do *Campus* Chapecó para os demais *campi* da Universidade, ou seja, 69,7% dos deslocamentos oficiais realizados.

Se desconsiderarmos os deslocamentos entre os *campi* (Figura 7 e Tabela 29 - Apêndice A) verificamos com maior clareza a relevância da rede gerada por cidades menores (distância de até 100 km), sendo estas responsáveis pela maioria dos deslocamentos gerados (em torno de 80%).

Figura 7 - Participação dos deslocamentos gerados pelos *campi* em 2014 de acordo com as distâncias dos *campi* aos municípios destino desconsiderando os deslocamentos entre *campi*.



Fonte: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014) e *Google Maps* (para o cálculo das distâncias).  
Elaboração: RECHE, D.

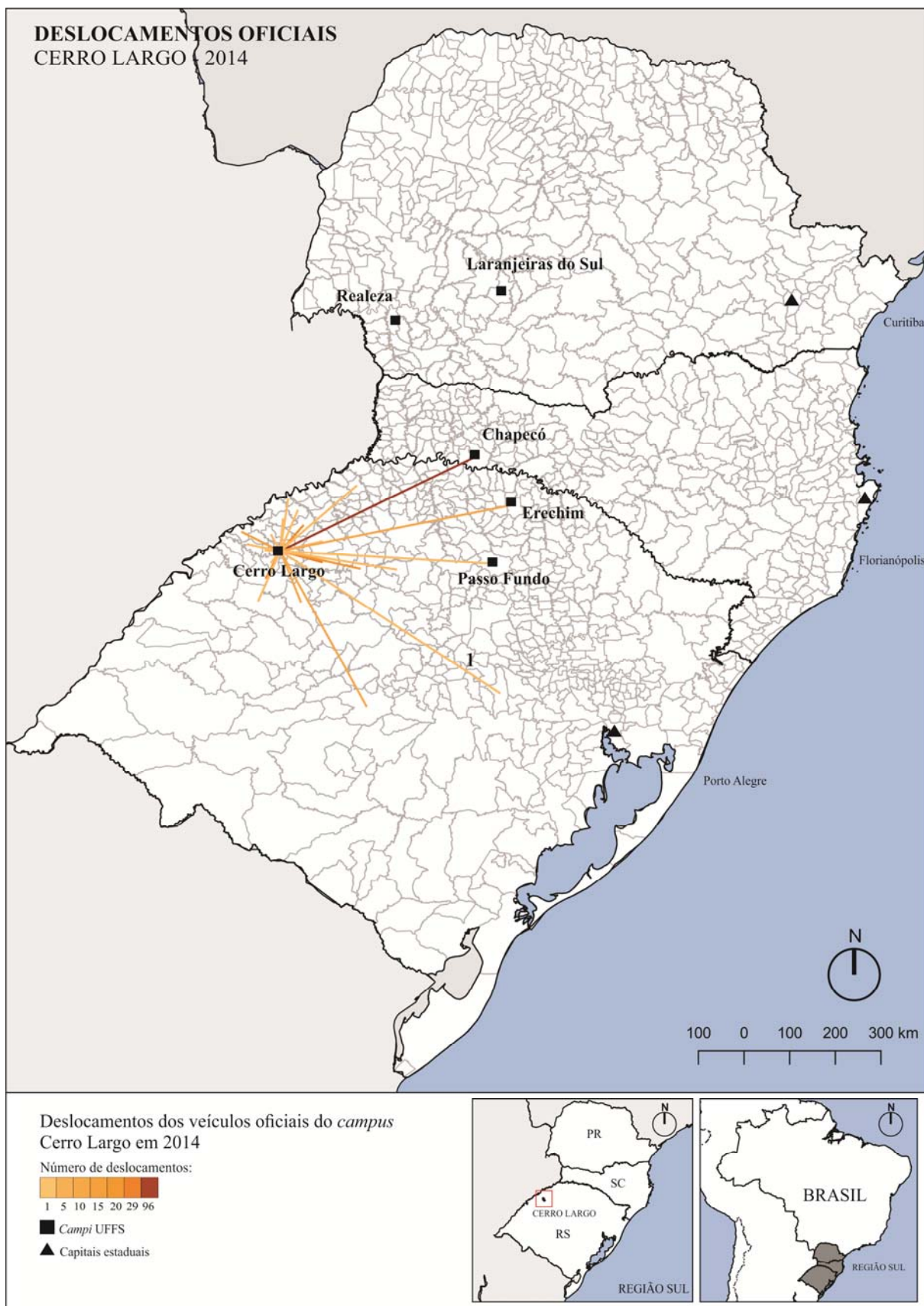
Essas análises demonstram o impacto que a UFFS gera não só na região de influência da instituição, com deslocamentos intensos entre *campi*, mas, principalmente, o impacto que gera sobre pequenas cidades do entorno imediato dos municípios onde os *campi* foram instalados, seja fortalecendo ainda mais a posição de polo regional do município de Chapecó, seja inserindo essas cidades na rede urbana regional.

Os mapas a seguir mostram a rede de deslocamentos institucionais gerada pelos *campi* de Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, e as intensidades (Figura 8 a Figura 10).

Observa-se na Figura 8 que, no caso de Cerro Largo destaca-se a intensidade de deslocamentos para as cidades de Santa Rosa e Santo Ângelo (maiores cidades do entorno, distantes 55 km e 58 km, respectivamente, de Cerro Largo), com 41% dos deslocamentos do *campus* (se desconsiderado Chapecó). Esses deslocamentos frequentes acabam reforçando a relação de dependência de Cerro Largo com esses municípios, demonstrados no REGIC, no entanto é possível observar também uma vasta rede de relações criadas no nível inferior com municípios menores do entorno.

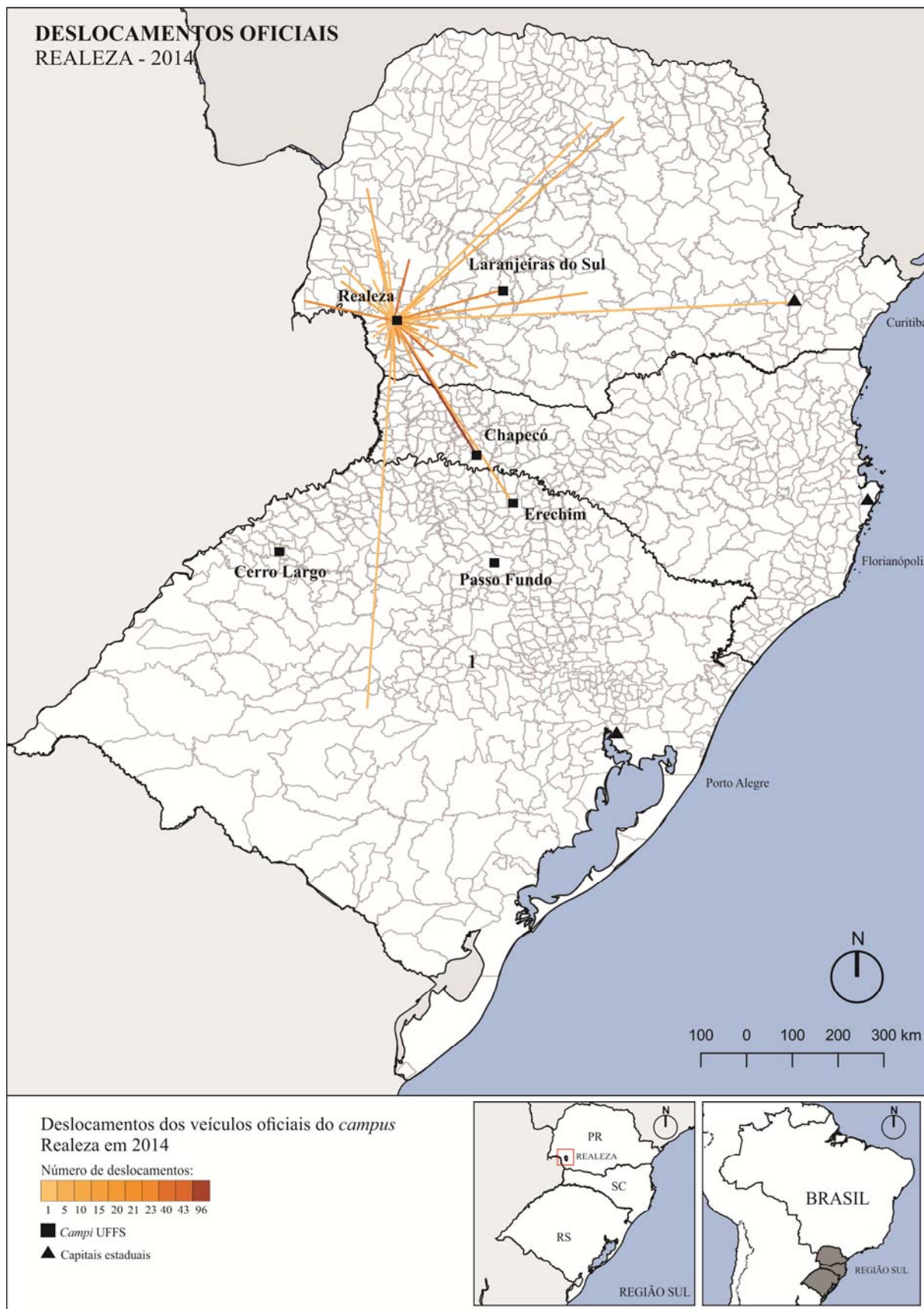


Figura 8 - Intensidade de deslocamentos realizados por veículos oficiais do *campus* Cerro Largo no ano de 2014.



Fonte dos dados: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014); Fonte da base cartográfica: IBGE (2010).  
Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A., GUST, J.

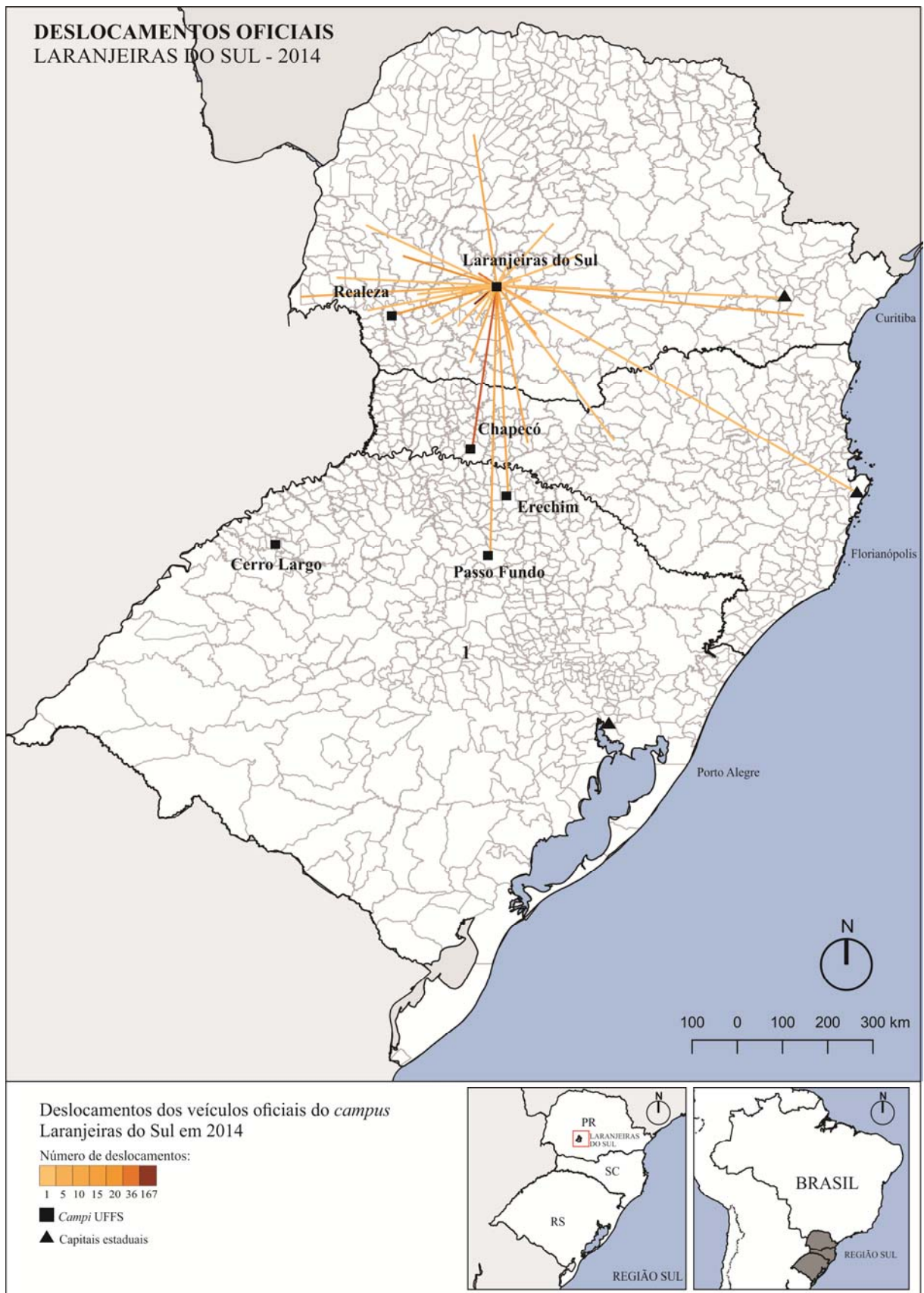
Figura 9 - Intensidade de deslocamentos realizados por veículos oficiais do *campus* Realeza no ano de 2014.



Fonte dos dados: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014); Fonte da base cartográfica: IBGE (2010).  
Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A., GUST, J.



Figura 10 - Intensidade de deslocamentos realizados por veículos oficiais do *campus* Laranjeiras do Sul no ano de 2014.



Fonte dos dados: SETOR DE TRANSPORTES DA UFFS (2014); Fonte da base cartográfica: IBGE (2010).  
Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A., GUST, J.

Em relação a Realeza (Figura 9), é possível observar uma superação do nível inferior de classificação da REGIC, devido à intensa rede de relações que a UFFS possibilitou com municípios do entorno (distâncias menores do que 50 km), ainda que a intensidade maior de deslocamentos se dê para municípios localizados em níveis superiores. Para Cascavel e Francisco Beltrão (distantes 96 km e 85 km), por exemplo, destinaram-se 31,8% dos deslocamentos do *campus* em 2014. Observa-se também um alargamento da rede de Realeza em relação a Cerro Largo, com deslocamentos superiores a 450 km (ainda que pouco intensos).

Em relação à rede de deslocamentos institucionais de Laranjeiras do Sul (Figura 10), observa-se uma certa sobreposição à rede de Realeza, ainda que predominem as relações com municípios do entorno (menos de 50 km de distância), que correspondem a 75,6% dos deslocamentos do *campus* (desconsiderando Chapecó). No ano estudado, para a cidade vizinha (que faz divisa com o *campus*) de Rio Bonito de Iguaçu (distante 17 km), por exemplo, foram destinados 53,2% dos deslocamentos do *campus* (desconsiderando Chapecó).

A rede de influência da UFFS se evidencia ainda mais se considerarmos o local de residência de estudantes e servidores dos *campi* no ano de 2015. Ainda que esses dados, segundo a Diretoria de Registro Acadêmico da instituição e Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas, possam estar desatualizados<sup>38</sup>, registrando possivelmente endereços relativos ao momento da primeira matrícula dos estudantes ou cadastro dos servidores, e não da residência atual, é possível verificar o impacto que os *campi* geram nos deslocamentos regionais.

A Tabela 6 mostra o número de municípios em que os estudantes, docentes e técnicos (respectivamente) de cada *campus* residem, segundo dados oficiais da Universidade datado de abril de 2015<sup>39</sup>. A maior parte dos municípios de residência dos estudantes, professores e técnicos envolvidos na rede de influência dos *campi* gerada está localizada na região Sul. Esta abrange aproximadamente 80% dos municípios de moradia dos estudantes de cada *campus*, o que significa 96% das moradias totais dos alunos, incluindo as cidades dos *campi* (Tabela 6); aproximadamente 90% dos municípios de residência dos docentes, o que corresponde 97% do total de moradias desses; e praticamente 100% dos municípios das moradias dos técnicos. Esse dado parece previsível, considerando que se trata de local de residências, no entanto, a partir das análises verifica-se que a possível desatualização dos

---

<sup>38</sup> Os dados mostram um número considerável de alunos morando, por exemplo, na região sudeste, o que demonstra a desatualização do cadastro institucional, já que os cursos ocorrem todos os dias da semana, não sendo possível o deslocamento diário de alunos e docentes de outras regiões do país para os *campi*.

<sup>39</sup> O número de docentes, técnicos e discentes por *campi* da UFFS é apresentado na Tabela 3.

dados revela a origem de parte dos estudantes e servidores da Universidade, inclusive de outras regiões do país. No caso dos *campi* de Chapecó, Erechim e Laranjeiras do Sul, mais de 20% dos municípios onde os estudantes residem localizam-se fora da região Sul (principalmente na região sudeste, mas também nas demais regiões brasileiras).

Tabela 6 - Número de municípios de residência dos estudantes, docentes e técnicos, por *campi* em 2015.

		Nº de Municípios				
	CAMPUS	Total mun.	Região Sul		Outros	
Estudantes	Chapecó	220	167	76%	53	24%
	Erechim	254	198	78%	56	22%
	Passo Fundo	65	53	82%	12	18%
	Cerro Largo	99	83	84%	16	16%
	Realeza	109	104	95%	5	5%
	Laranjeiras do Sul	149	111	74%	38	26%
Docentes	Chapecó	34	30	88%	4	12%
	Erechim	26	22	85%	4	15%
	Passo Fundo	9	8	89%	1	11%
	Cerro Largo	24	23	96%	1	4%
	Realeza	24	23	96%	1	4%
	Laranjeiras do Sul	25	22	88%	3	12%
Técnicos	Chapecó	50	50	100%	0	0%
	Erechim	19	19	100%	0	0%
	Passo Fundo	8	8	100%	0	0%
	Cerro Largo	14	13	93%	1	7%
	Realeza	25	25	100%	0	0%
	Laranjeiras do Sul	18	18	100%	0	0%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Desconsiderando o número de estudantes que residem nos municípios em que estão instalados todos os *campi*, a rede gerada na região Sul do país pela UFFS ainda se confirma, como demonstra a Tabela 7, com 93% dos alunos residindo nessa região. No entanto, a participação de estudantes residindo em outras regiões brasileiras se evidencia. Estes índices alcançam 15% em Passo Fundo e 10% em Erechim e Laranjeiras do Sul. No caso dos técnicos, praticamente 100% residem na região Sul, enquanto 91% dos docentes residem nessa região, sendo a maior porcentagem do *Campus* Cerro Largo (98% dos professores).

Tabela 7 - Número de estudantes, docentes e técnicos residentes na região Sul, desconsiderando os estudantes que residem nos municípios dos *campi* em 2015.

		Total	Região Sul		Outros	
	CAMPUS					
Estudantes	Chapecó	1.065	973	91%	92	9%
	Erechim	890	804	90%	86	10%
	Passo Fundo	79	67	85%	12	15%
	Cerro Largo	850	830	98%	20	2%
	Realeza	713	686	96%	27	4%
	Laranjeiras do Sul	487	440	90%	47	10%
	TOTAL	4.084	3.800	93%	284	7%

	CAMPUS	Total	Região Sul		Outros	
Docentes	Chapecó	66	61	92%	5	8%
	Erechim	47	41	87%	6	13%
	Passo Fundo	8	7	88%	1	13%
	Cerro Largo	57	56	98%	1	2%
	Realeza	41	36	88%	5	12%
	Laranjeiras do Sul	28	25	89%	3	11%
	<b>TOTAL</b>	<b>247</b>	<b>226</b>	<b>91%</b>	<b>21</b>	<b>9%</b>
Técnicos	Chapecó	87	87	100%	0	0%
	Erechim	25	25	100%	0	0%
	Passo Fundo	7	7	100%	0	0%
	Cerro Largo	42	41	98%	1	2%
	Realeza	43	43	100%	0	0%
	Laranjeiras do Sul	23	23	100%	0	0%
	<b>TOTAL</b>	<b>227</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015).  
Elaboração: RECHE, D.

A maioria dos municípios que compõe a rede de residência de estudantes localizam-se no Rio Grande do Sul, sendo que o *Campus* de Erechim é o responsável pelo maior número de municípios ligados à essa rede, ainda que não envolva o maior número de alunos. Quanto aos municípios de residência dos docentes e técnicos, a influência dos *campi* é menor, no entanto os municípios do Rio Grande do Sul são maioria para o caso dos docentes, e se distribui um pouco mais, no caso dos técnicos (Tabela 8).

Tabela 8 - Número de municípios de residência dos estudantes, docentes e técnicos nos três estados da região Sul, por *campi* em 2015.

		Nº de Municípios					
	CAMPUS	RS		SC		PR	
Estudantes	Chapecó	53	32%	<b>90</b>	<b>54%</b>	24	14%
	Erechim	<b>128</b>	<b>65%</b>	44	22%	26	13%
	Passo Fundo	<b>35</b>	<b>66%</b>	9	17%	9	17%
	Cerro Largo	<b>76</b>	<b>92%</b>	4	5%	3	4%
	Realeza	17	16%	32	31%	<b>55</b>	<b>53%</b>
	Laranjeiras do Sul	6	5%	21	19%	<b>84</b>	<b>76%</b>
Docentes	Chapecó	12	40%	<b>13</b>	<b>43%</b>	5	17%
	Erechim	<b>13</b>	<b>59%</b>	5	23%	4	18%
	Passo Fundo	<b>6</b>	<b>75%</b>	2	25%	0	0%
	Cerro Largo	<b>17</b>	<b>74%</b>	3	13%	3	13%
	Realeza	7	30%	6	26%	<b>10</b>	<b>43%</b>
	Laranjeiras do Sul	3	14%	6	27%	<b>13</b>	<b>59%</b>
Técnicos	Chapecó	19	38%	<b>23</b>	<b>46%</b>	8	16%
	Erechim	<b>16</b>	<b>84%</b>	2	11%	1	5%
	Passo Fundo	<b>3</b>	<b>38%</b>	2	25%	3	38%
	Cerro Largo	<b>12</b>	<b>92%</b>	1	8%	0	0%
	Realeza	2	8%	5	20%	<b>18</b>	<b>72%</b>
	Laranjeiras do Sul	2	11%	3	17%	<b>13</b>	<b>72%</b>

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS (2015). Elaboração: RECHE, D.

As Figura 11 a Figura 13, que demonstram os municípios de residências de estudantes, docentes e técnicos por município da região Sul nos *campi* de Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, mostram que a maioria dos municípios que compõe a rede de residências dos estudantes está no entorno das cidades onde se localizam os *campi*<sup>40</sup>. O *Campus* Cerro Largo, por exemplo, possui 85% dos seus estudantes residindo a uma distância de, no máximo, uma hora do município (Tabela 9).

A Tabela 9 detalha a rede de influência dos *campi* gerada pelas residências dos estudantes e servidores da UFFS no entorno dos *campi* (sem considerar o município do *campus*). Para elaboração foram considerados os municípios da região Sul que estão localizados a menos de uma hora de distância dos *campi*. Dessa forma, é possível verificar o fluxo pendular que a UFFS gera, considerando que esse é um período de tempo aceitável para deslocamento diário<sup>41</sup>.

Tabela 9 - Número de residências e municípios dos estudantes, docentes e técnicos localizados a menos de uma hora dos *campi* - 2015

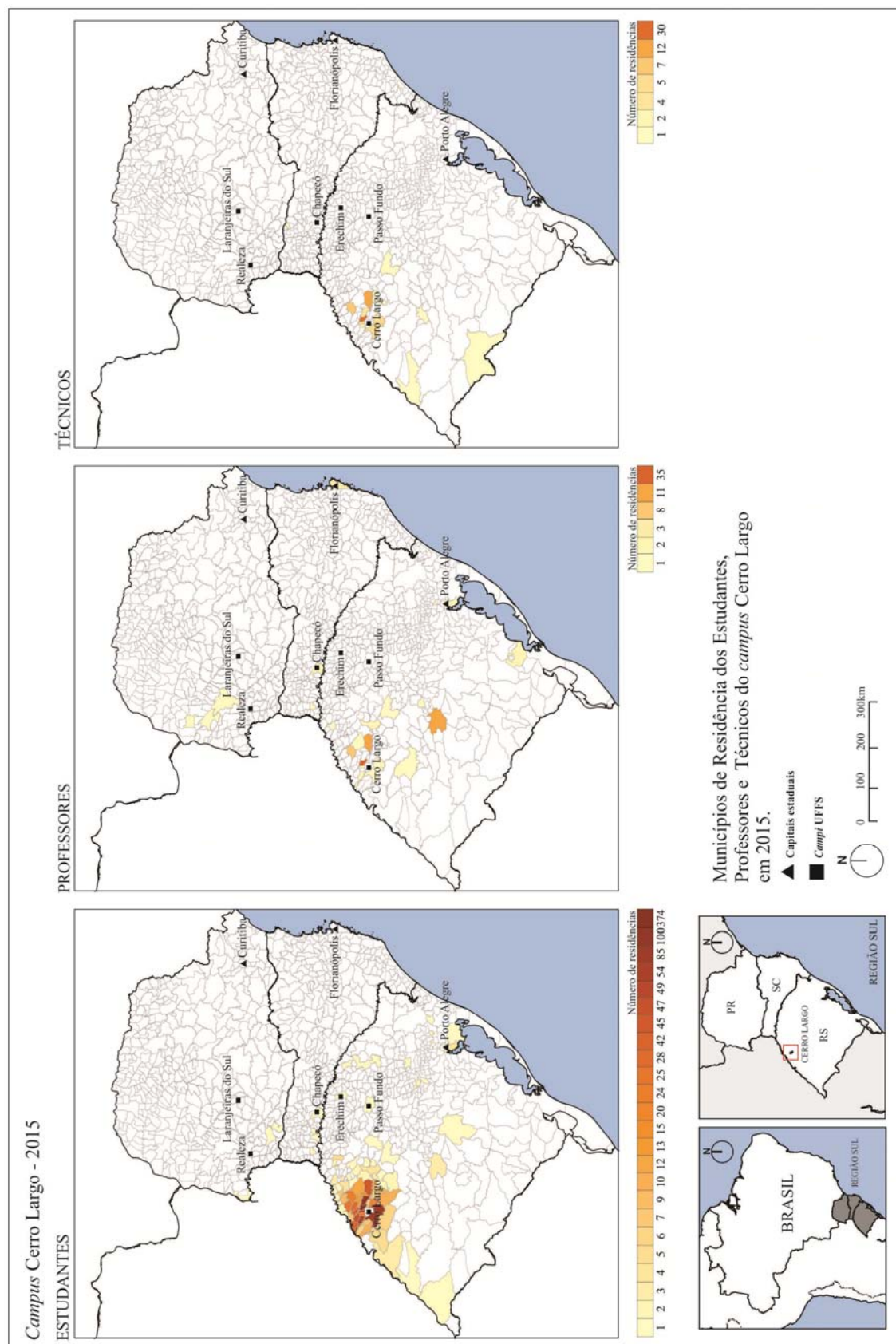
	CAMPUS	Nº de Residências			Nº de Municípios		
		Total resid. região Sul	Resid. a menos de 1h do <i>campus</i>		Total mun. região Sul	Mun. a menos de 1h do <i>campus</i>	
Estudantes	Chapecó	973	569	58%	166	30	18%
	Erechim	804	416	52%	197	31	16%
	Passo Fundo	67	4	6%	52	3	6%
	Cerro Largo	830	709	85%	82	25	30%
	Realeza	686	540	79%	103	21	20%
	Laranjeiras do Sul	440	279	63%	110	14	13%
	TOTAL	3800	2517	66%			
Docentes	Chapecó	61	11	18%	29	4	13,79%
	Erechim	41	4	10%	21	4	19,05%
	Passo Fundo	7	2	29%	7	2	28,57%
	Cerro Largo	56	24	43%	22	6	27,27%
	Realeza	36	4	11%	22	3	13,64%
	Laranjeiras do Sul	25	2	8%	21	2	9,52%
	TOTAL	226	47	21%			
Técnicos	Chapecó	87	27	31%	49	12	24,49%
	Erechim	25	9	36%	18	6	33,33%
	Passo Fundo	7	1	14%	7	1	14,29%
	Cerro Largo	41	36	88%	12	7	58,33%
	Realeza	43	23	53%	24	9	37,50%
	Laranjeiras do Sul	23	7	30%	17	5	29,41%
	TOTAL	226	103	46%			

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015) e *Google Maps* (para o cálculo dos tempos de deslocamento). Elaboração: RECHE, D.

<sup>40</sup> Os mapas referentes a Chapecó, Erechim e Passo Fundo são apresentados no Apêndice B.

<sup>41</sup> De acordo com pesquisa realizada no primeiro semestre de 2013 pelo Setor de Assuntos Estudantis da UFFS, envolvendo 848 alunos de todos os *campi* (13,45% do total), 79% dos estudantes levam até uma hora para se deslocar diariamente do local de sua residência até o *campus* (2% até 20 minutos, 24% até 30 minutos, 18% até 45 minutos, 16% até uma hora).

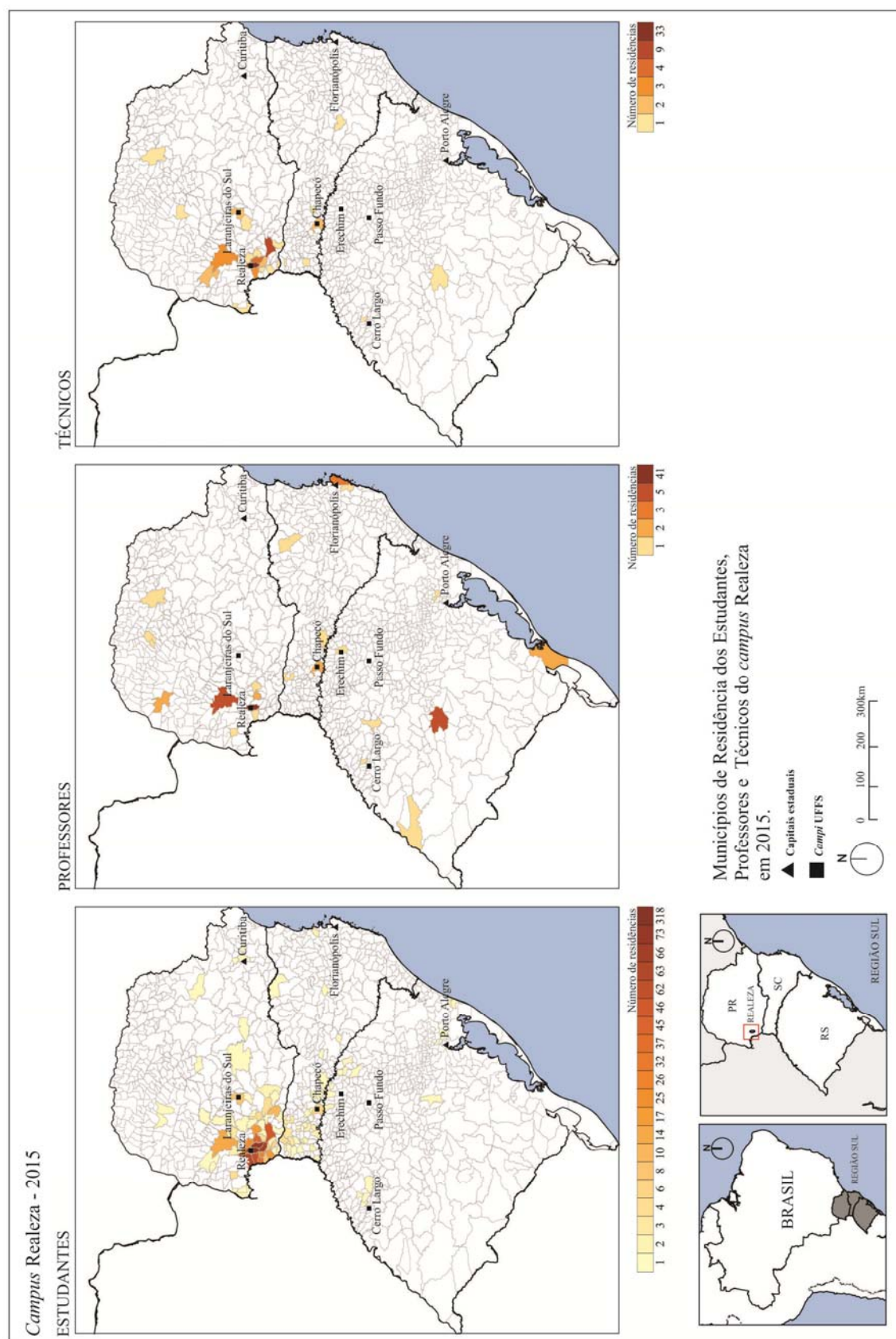
Figura 11– Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do *campus* Cerro Largo - 2015.



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015) e *Google Maps*. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A; ANDRADE, S.

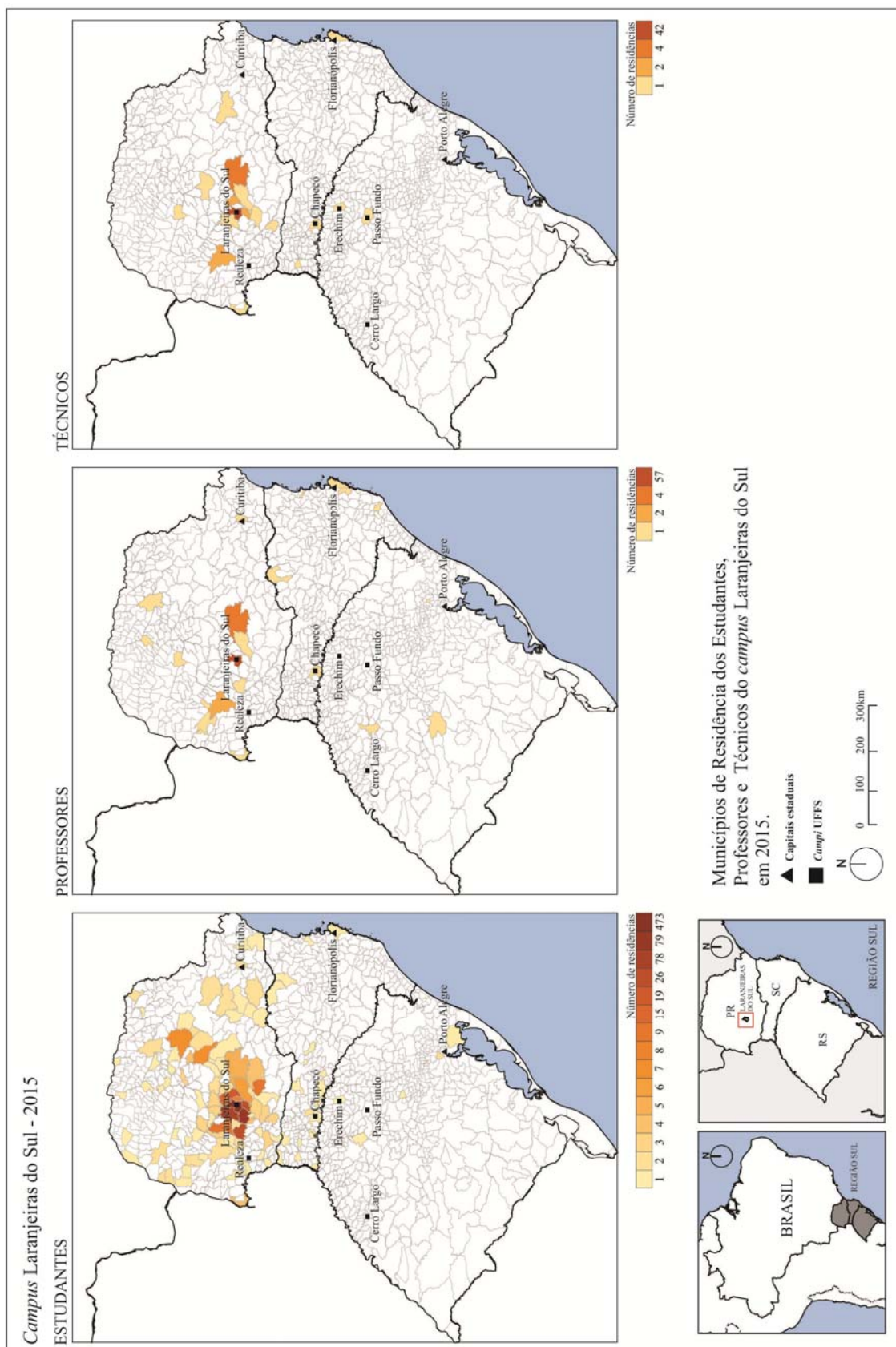


Figura 12 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do *campus* Realeza - 2015.



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015) e *Google Maps*. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A; ANDRADE, S.

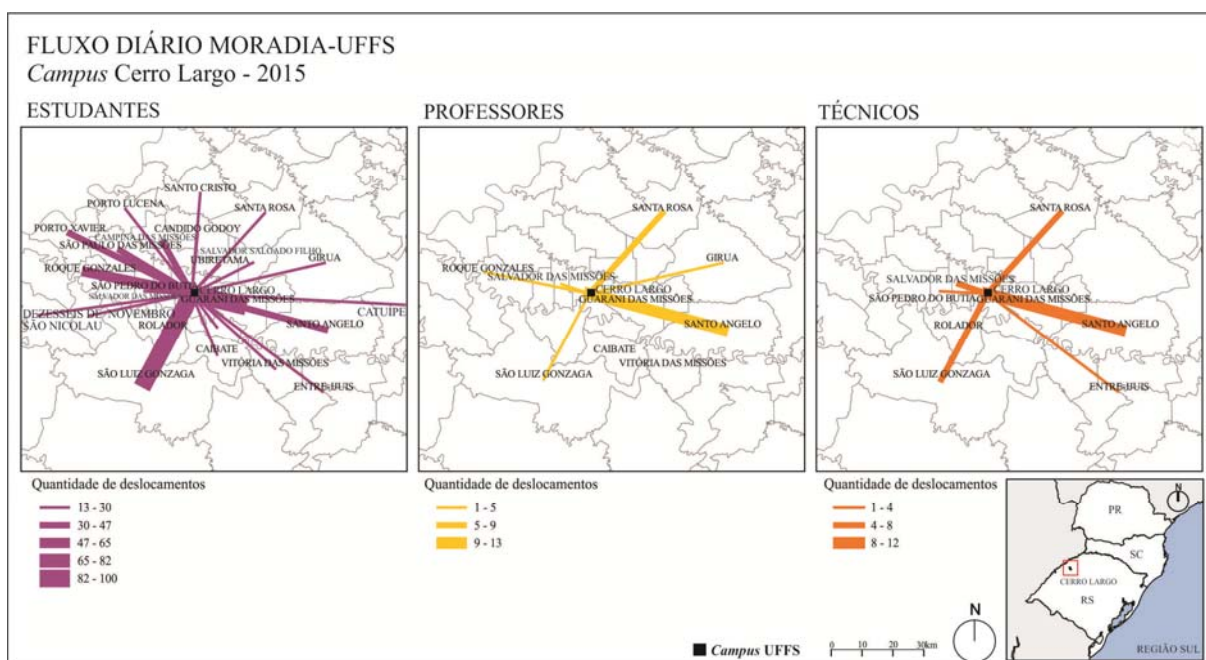
Figura 13 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do *campus* Laranjeiras do Sul - 2015.



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015) e *Google Maps*. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A.

Observa-se que 66% dos estudantes moram a menos de uma hora do *campus* (Tabela 9), sendo possível o deslocamento diário para estudarem. Isso gera uma rede de deslocamentos diários envolvendo 700 municípios do sul do país. No caso do *campus* de Cerro Largo (Figura 14), 85% dos estudantes se deslocam diariamente de 25 municípios do entorno para o *campus*, sendo Guarani das Missões, distante 19 km da cidade, a origem de 14% desses deslocamentos. A rede de deslocamentos diária de estudantes do *campus* de Realeza também é considerável (Figura 15), envolvendo 21 municípios e 79% dos estudantes que moram na região Sul. Os deslocamentos de 73 estudantes do município de Santa Isabel do Oeste, distante 8,5 km é responsável por 13,5% dos deslocamentos do entorno, seguido por Ampere (66 estudantes, distante 23 km), Capanema (63 alunos, distante 23 km) e Planalto (62 alunos, distante 45 km). Nota-se que, no caso do *campus* de Laranjeiras do Sul (Figura 16), que tem 63% dos seus alunos (desconsiderando o município do *campus*) morando em 14 municípios a menos de uma hora da cidade, 28% destes estudantes (79) tem origem da cidade de Rio Bonito do Iguaçu a 17 km do *campus*. As redes de deslocamento diária dos *campi* Chapecó, Erechim e Passo Fundo são espacializadas nas Figura 109 aFigura 111 do Apêndice B.

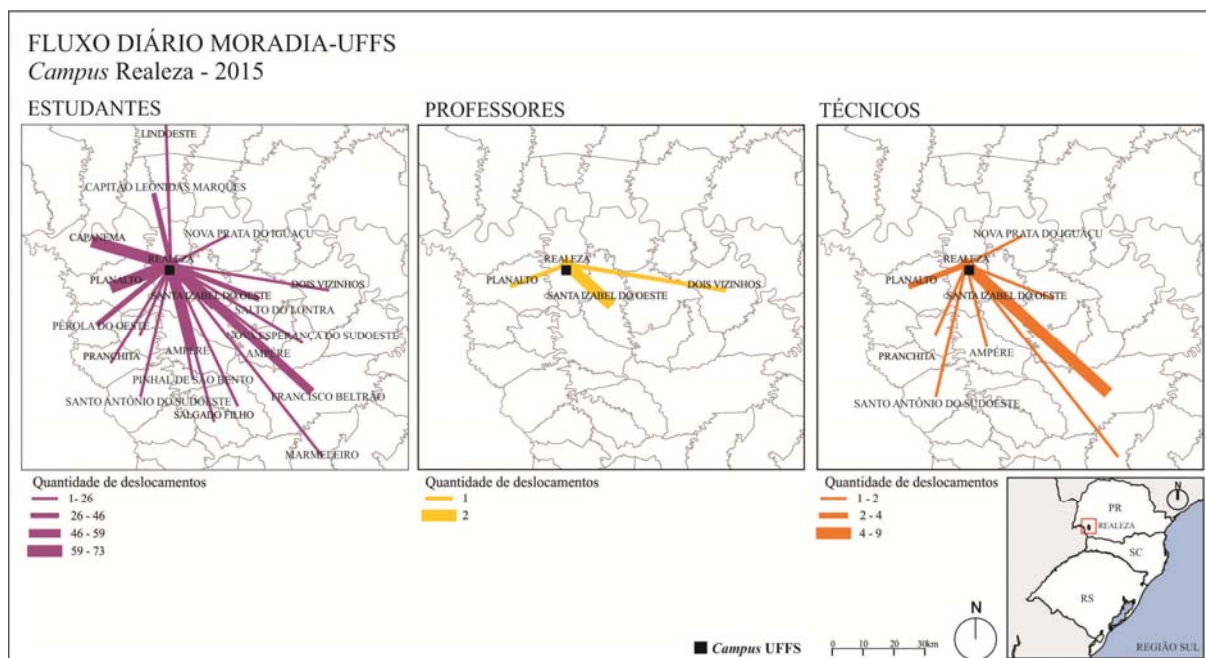
Figura 14 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o *campus* Cerro Largo - 2015



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015) e *Google Maps* (para o cálculo dos tempos de deslocamento).  
 Elaboração: RECHE, D.; ANDRADE, S.

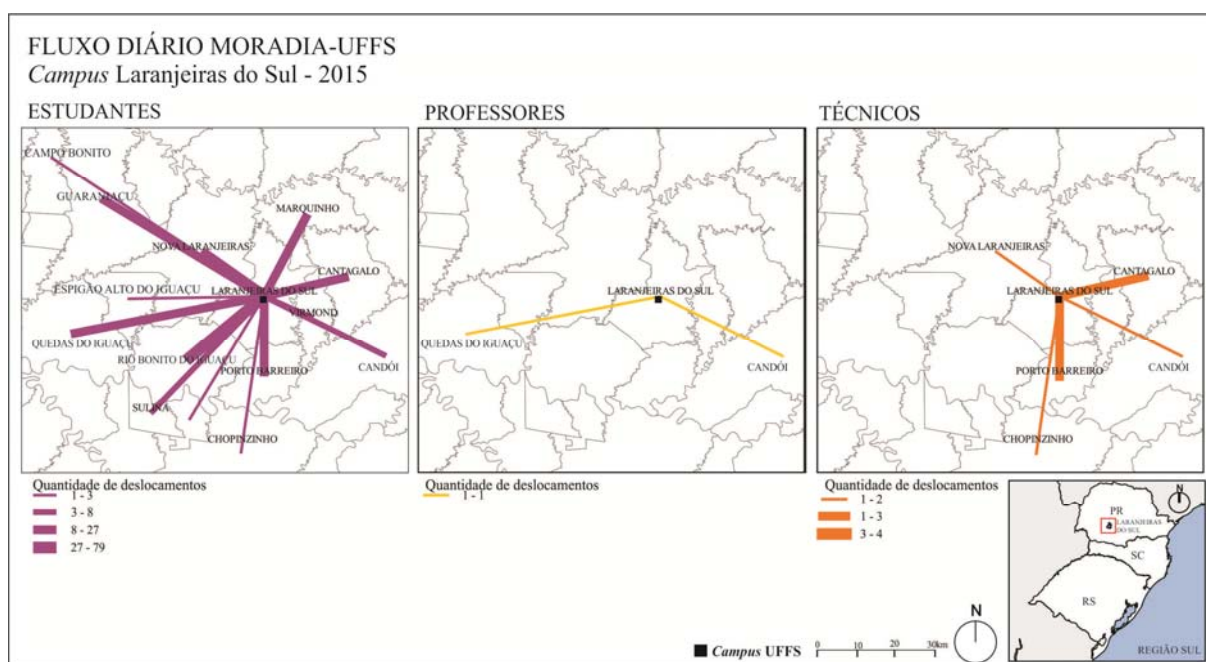


Figura 15 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o *campus* Realeza - 2015



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015) e *Google Maps* (para o cálculo dos tempos de deslocamento).  
Elaboração: RECHE, D.; ANDRADE, S.

Figura 16 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o *campus* Laranjeiras do Sul - 2015



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015) e *Google Maps* (para o cálculo dos tempos de deslocamento).  
Elaboração: RECHE, D.; ANDRADE, S.

No caso dos docentes (Tabela 9), não fica tão evidente a rede de deslocamentos diários, uma vez que a maioria dos docentes tem sua origem dos grandes centros urbanos, onde estão concentrados os cursos de pós-graduação, mudando para a cidade do *campus* no momento da sua entrada em exercício. Isso acontece, principalmente, em Realeza, Laranjeiras do Sul e Erechim, onde apenas 11%, 8% e 10% dos professores, respectivamente, residem em municípios a menos de uma hora do *campus* (Figura 15, Figura 16 e Figura 110 - Apêndice B). No entanto, chama a atenção o *campus* de Cerro Largo que possui 43% dos seus docentes morando em seis municípios distantes menos de uma hora do *campus*. Destes docentes, 46% residem na cidade de Santo Ângelo (município de aproximadamente 79.000 habitantes), se deslocando 58 km diariamente para trabalharem (Figura 14). No caso de Chapecó, 18% dos docentes residem no entorno do *campus*, sendo que 54,5% moram em Guatambu, município de aproximadamente 4.500 habitantes, distante 20 km do centro de Chapecó, mas 9 km do *campus* (Figura 109 - Apêndice B). O centro de Guatambu torna-se mais perto do *campus* do que o próprio centro de Chapecó (distante 11 km).

Já no caso dos técnicos, observa-se um maior deslocamento diário para trabalho com origem dos municípios do entorno, se comparado aos docentes (Tabela 9). Identifica-se que 46% dos técnicos dos *campi* residem em municípios a menos de uma hora do *campus*. No caso de Cerro Largo, 88% dos técnicos moram em sete cidades do entorno, sendo Santo Ângelo novamente a responsável pela 1/3 dos deslocamentos dos técnicos (Figura 14). Para o *campus* de Realeza, 53% dos técnicos que moram na região Sul (excluindo Realeza) residem no entorno do município, sendo que 39% deste se deslocam de Francisco Beltrão, município de aproximadamente 110.000 habitantes, distante 73 km do *campus* (Figura 15). Em Laranjeiras do Sul, 30% dos técnicos se deslocam diariamente de cinco municípios do entorno (Figura 16).

Outro dado, obtido a partir do cadastro dos alunos no sistema institucional diz respeito ao município onde o estudante terminou o Ensino Médio. Consideramos, para efeito desse estudo, que essa informação pode indicar a origem dos alunos (já que a Universidade não possui esse dado), o que demonstra também a influência da UFFS na região. As Figura 17 e Figura 18 mostram os municípios da região Sul onde os alunos terminaram o Ensino Médio. Observa-se uma rede bastante densa com os *campi* relacionando-se com os três estados do sul.

Figura 17 - Origem dos estudantes do *campus* Chapecó, Erechim e Passo Fundo da UFFS - 2015.

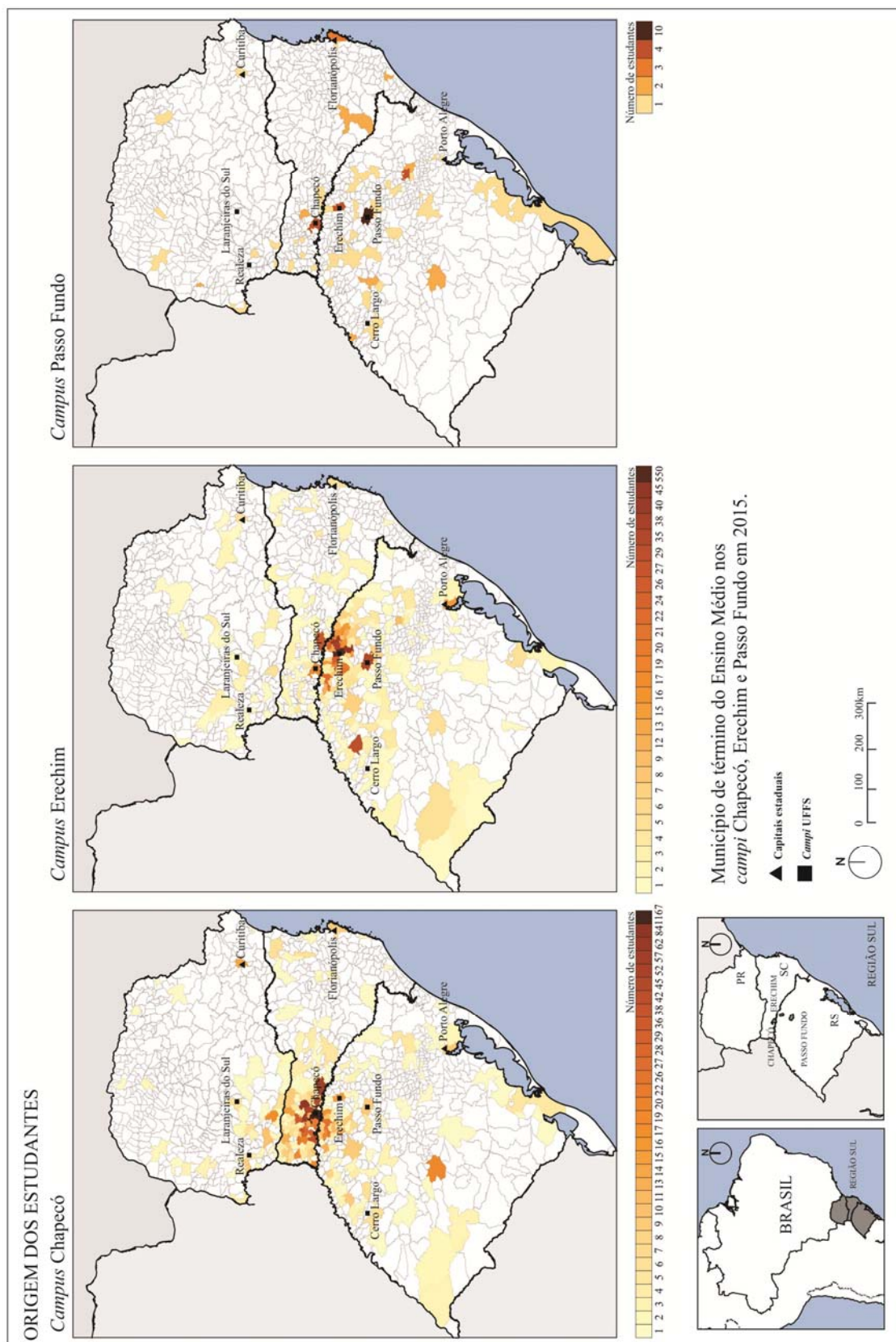
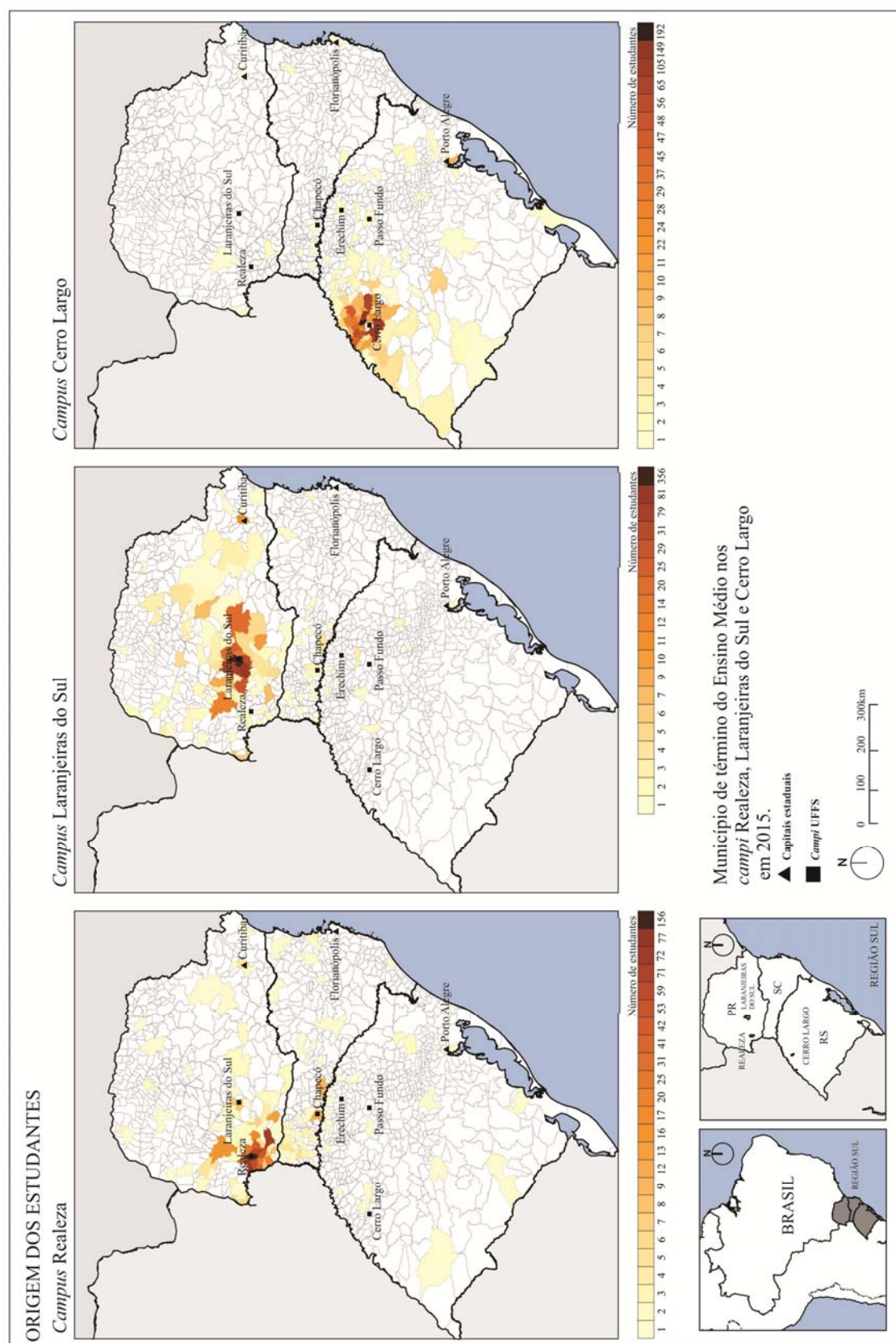




Figura 18 - Origem dos estudantes do *campus* Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo da UFFS - 2015.



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015) e *Google Maps*. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A.; ANDRADE, S.

No caso do *campus* Chapecó, o maior de todos os *campi* e que concentra o maior número de cursos, os alunos têm origem, principalmente das cidades do oeste catarinense, se estendendo para o norte do Rio Grande do Sul (Figura 17). No *campus* Erechim o mapa mostra uma distribuição menos concentrada dos municípios de origem de seus alunos tendo estudantes de vários municípios da região Sul, mas principalmente do seu entorno e de municípios de Santa Catarina que fazem divisa com o Rio Grande do Sul (Figura 17). O *campus* Passo Fundo, por possuir apenas um curso (medicina), possui menos estudantes e com origem, principalmente do Rio Grande do Sul e Santa Catarina, mas não do seu entorno (Figura 17).

Já no caso de Realeza, observamos uma relação intensa com municípios mais voltados ao sul, principalmente localizados no oeste de Santa Catarina (Figura 18). O mesmo acontece com Laranjeiras do Sul, no entanto, é perceptível uma maior intensidade de relações com municípios maiores do noroeste do Paraná e leste (Figura 18). Já Cerro Largo, diferente dos outros dois, mantém relação mais intensa com municípios do Rio Grande do Sul, principalmente cidades maiores ao leste e cidades do entorno (Figura 18).

Nota-se nos mapas de origem dos estudantes por *campi* (Figura 17 e Figura 18) que, com exceção de Passo Fundo, todos mantêm uma área de influência principalmente no entorno dos municípios onde estão implantados os *campi*. Sendo assim, ainda que tenha sobreposições, especialmente nos municípios mais próximos, cada um possui uma área de influência diferente da outra e que, no conjunto, abarca não só a Mesorregião Grande Fronteira do Mercosul e entorno, mas estende-se para o norte do Paraná (*campus* Laranjeiras do Sul) e sudeste do Rio Grande do Sul.

Considerando a origem dos estudantes de cada *campus* (Tabela 10), também é possível observar o impacto que estes geraram na região onde estão inseridos os *campi*, atraindo população para esses municípios. Dos 8.072 estudantes, apenas 29% já residiam na cidade antes de entrarem na UFFS. Os demais, ou se mudaram para a cidade do *campus* ou se deslocam diariamente de cidades do entorno. O *campus* Passo Fundo é o que mais recebeu estudantes de fora, mas muito em função da especificidade do curso de Medicina, único oferecido no *campus*. Os *campi* de Cerro Largo e Realeza receberam aproximadamente 85% dos estudantes de fora da cidade. Destes, no caso de Cerro Largo, 14% moravam no município de Guarani das Missões a 19 km do *campus*, e 10% em São Luiz Gonzaga (42 km distante); e no caso de Realeza, a maior participação se divide entre Capanema (46 km



distante de Realeza), Francisco Beltrão (73 km) e Santa Izabel do Oeste (8 km). Esses dados reforçam a de intensidade de relações com os municípios do entorno do *campus*. Laranjeiras do Sul também recebeu de Rio Bonito do Iguaçu (17 km distante) e Nova Laranjeiras (42 km) a maior parcela de estudantes (aproximadamente 13% cada).

Observa-se, pela apresentação dos dados, principalmente de deslocamentos institucionais e moradia da comunidade acadêmica, que o *campus* de Cerro Largo, o menor município da UFFS, é o que apresenta a rede de relações mais intensa dentre os *campi*, seja na região Sul, seja no estado do Rio Grande do Sul, seja no entorno imediato, o que demonstra que a Universidade gerou uma nova dinâmica regional onde o *campus* está instalado. Já o *campus* Passo Fundo acaba tendo menos relações com os municípios do entorno. Isso pode estar relacionado ao fato de que esse é o *campus* mais novo e oferece apenas o curso de Medicina.

Tabela 10 - Origem dos estudantes dos *campi* da UFFS - 2015.

	Total de estudantes	Estudantes que moravam no município antes de entrarem na UFFS		Estudantes de fora do município	
Chapecó	3.031	1102	36%	1929	64%
Erechim	1.711	487	28%	1224	72%
Passo Fundo	115	9	8%	106	92%
Cerro Largo	1.224	192	16%	1032	84%
Realeza	1.031	156	15%	875	85%
Laranjeiras do Sul	960	356	37%	604	63%
TOTAL	8.072	2302	29%	5770	71%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015) e *Google Maps* (para o cálculo dos tempos de deslocamento). Elaboração: RECHE, D.

A partir dessas análises dos dados institucionais da UFFS quanto à rede de deslocamentos de pessoas e de bens materiais demandados pela instituição, e dos deslocamentos dos estudantes, docentes e técnicos que não moram nos municípios dos *campi* até a Universidade, é possível afirmar que a UFFS vem fortalecer ou gerar uma rede de influência dos *campi* sobre a região Sul, ou mesmo sobre o entorno imediato do *campus*. No entanto, observa-se também o poder de atração de pessoas não só do sul do Brasil, mas de outras regiões do país (considerando principalmente estudantes).

Os dados, portanto, reforçam e confirmam a lógica regional de implantação da UFFS, gerando ou reforçando relações na sua região de influência, cumprindo o objetivo presente nos discursos da Instituição, apresentados no início do capítulo.

No próximo capítulo serão apresentados dados em relação à dinâmica espacial intraurbana resultante da implantação dos *campi* da UFFS em Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, relacionando com a demanda de moradias geradas, principalmente, pelos estudantes, docentes e técnicos que se instalam nos municípios.

## **4 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DAS PEQUENAS CIDADES A PARTIR DA INSTALAÇÃO DOS *CAMPI* DA UFFS E DA AÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO**

Em 2010, primeiro ano de atividades da UFFS, durante as discussões nas reuniões temáticas da I COEPE, a comunidade acadêmica, governos municipais e comunidade em geral, já observavam os impactos da implantação da UFFS naquele momento no espaço urbano das cidades onde os *campi* foram instalados e apontavam a preocupação em relação à alteração da dinâmica imobiliária provocada por esse empreendimento nos municípios.

Nesse capítulo discute-se, a partir de dados relacionados à demanda de moradias e as possibilidades de investimentos geradas pela instalação da UFFS em Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, esse processo de reestruturação urbana, considerando seus aspectos socioespaciais, e a ação do capital imobiliário no espaço.

Na primeira parte do capítulo são apresentados os procedimentos metodológicos adotados para levantamentos e sistematizações de dados primários e secundários que embasaram as discussões posteriores relacionadas a cada uma das cidades adotadas para o estudo.

### **4.1 Percursos metodológicos**

Conforme relatado na Introdução, neste item são apresentados com mais detalhes os percursos metodológicos adotados para a segunda etapa de levantamento de dados proposta para a pesquisa. Superada a etapa de revisão bibliográfica e de compreensão da dinâmica socioespacial da região que concentra os *campi* da UFFS, iniciou-se o levantamento de informações relacionadas à escala intraurbana dos três municípios estudados, por meio de pesquisa documental, campo e entrevistas (exploratórias), para posterior mapeamento das informações.

Essa segunda etapa do levantamento de dados buscou analisar o processo de transformação do espaço urbano das pequenas cidades que integram a rede institucional da UFFS, a partir da instalação dos *campi*, e compreender a ação do capital imobiliário, identificando suas estratégias regionais para atendimento da expectativa de ampliação da demanda por moradias e oportunidades de investimentos.

As análises foram relacionadas aos fluxos intraurbanos, à expansão horizontal, alterações de legislações e planos urbanos e à elevação dos preços dos imóveis gerados pela

implantação dos *campi* da UFFS nas três pequenas cidades que fazem parte da rede institucional (Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo).

A análise da expansão horizontal das cidades foi realizada a partir do estudo da implementação de uso de novos loteamentos no intervalo de tempo entre o anúncio das cidades onde os *campi* seriam implantados no final de 2007 e 2017, e sua relação com a UFFS. Para isso, houve: a) levantamento e análise das imagens de satélite a partir do final dos anos 2000<sup>42</sup>, disponível no programa Google Earth, buscando identificar alterações no traçado urbano e suas relações com a implantação dos *campi* da UFFS; b) visita às Prefeituras das cidades onde estão instalados os *campi* para levantamento dos loteamentos aprovados desde meados dos anos 2000; c) entrevistas semiestruturadas com técnicos das prefeituras e promotores imobiliários (Apêndice A), buscando entender a dinâmica de crescimento da cidade.

O levantamento dos dados relativos às datas de aprovação de loteamentos em Laranjeiras do Sul e Realeza se deram a partir do levantamento, junto às prefeituras, dos decretos municipais, obrigatórios para aprovação de loteamentos, segundo a lei de parcelamento do solo desses municípios. Já em Cerro Largo não se teve acesso a essa informação<sup>43</sup>. Os dados relativos à data de aprovação do loteamento, ao nome e origem da empresa e proprietário e a área do loteamento, foram sistematizados em planilha Excel e espacializados a partir da data de aprovação.

As entrevistas com os técnicos das prefeituras também permitiram identificar questões relativas à capacidade de planejamento urbano municipal (estrutura administrativa e políticas de desenvolvimento urbano), buscando compreender o grau de controle do município sobre o uso e ocupação do solo.

Ainda foram levantadas, junto às Prefeituras Municipais, possíveis alterações dos planos diretores dos municípios, e de outras legislações urbanas no período estudado, principalmente após a implantação dos *campi* da UFFS.

Quanto à busca da compreensão da dinâmica de deslocamentos intraurbanos (moradia-trabalho/estudo) gerados a partir da instalação dos *campi*, ou seja, os fluxos intraurbanos e os deslocamentos internos diários provocados pela UFFS, levantou-se os locais

---

<sup>42</sup> Os anos utilizados serão explicitados nas próprias análises, já que diferenciam-se a cada cidade.

<sup>43</sup> Os vários setores administrativos municipais consultados apontaram para a Secretaria de Obras como a responsável por esse controle. No entanto, apesar da insistência contínua nas solicitações, não foram fornecidas as informações solicitadas. Em janeiro de 2018, com a mudança do responsável pelo técnico do setor de planejamento do município, os mapas de loteamentos do município foi disponibilizado, mas sem as datas de aprovação (apenas informou-se os que foram aprovados após 2010).

de moradia da comunidade acadêmica que reside na cidade de cada *campus*, através de dados disponibilizados pelas Pró-Reitorias de Graduação e de Gestão de Pessoas, a partir do cadastro de alunos e professores na UFFS no sistema da Instituição. Os dados são de 07 e 08 de abril de 2015 para o caso dos discentes e de 07 de abril para os docentes (mesmos dados mencionados anteriormente). Foram consideradas para essa análise as informações disponíveis sobre o bairro de moradia<sup>44</sup> informadas pelos próprios docentes, técnicos e alunos<sup>45</sup>.

Além disso, também foram utilizados os dados de pesquisa citada anteriormente realizada pela Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis em maio de 2013 onde consta a cidade de moradia e o tempo usado para deslocamento entre a moradia e o campus, e o meio de transporte. A limitação desses dados, como citado, é que não abrangem todos os discentes vinculados à graduação.

Os dados foram organizados e espacializados por bairro, no caso das residências na cidade onde está instalado o *campus*<sup>46</sup>.

Para a compreensão da ação do capital imobiliário nas três cidades estudadas, realizou-se análises: a) comparativas dos preços dos imóveis antes e depois da instalação dos *campi*; b) entre as percepções dos agentes imobiliários em relação às mudanças no mercado de terras e comparação com os dados quantitativos mapeados a partir de classificados de jornais; c) e finalmente da atuação regional das imobiliárias que atendem aos municípios estudados.

Para isso, fez-se o levantamento histórico da oferta de imóveis através dos classificados de jornal de maior circulação de Realeza e Laranjeiras do Sul (ou seja, expectativa de preços a serem alcançados pelos vendedores) e das transações imobiliárias efetivadas entre meados dos anos 2000 e o ano de 2014, a partir dos contratos intermediados por imobiliárias das três cidades.

A seguir, serão detalhados os procedimentos metodológicos para levantamento quantitativo e mapeamento dos preços do solo urbano e das transações imobiliárias (aluguel e

---

<sup>44</sup> Para o caso de Realeza, a maior parte dos bairros citados correspondem, na verdade, a loteamentos, já que em uma porção da cidade não há definição institucional de bairros. No caso de Cerro Largo, que não possui divisão oficial de bairros, buscou-se junto à Prefeitura Municipal, uma localização aproximada das áreas citadas no cadastro de servidores e alunos.

<sup>45</sup> Como colocado anteriormente, apesar de tratar-se de cadastro oficial da UFFS, evidenciou-se a desatualização de alguns endereços, permanecendo os relativos ao momento de matrícula (tratando-se dos estudantes) e posse (servidores). Dessa maneira, pondera-se que há a possibilidade de dados de alunos e servidores terem sido descartados nessa análise por conter endereço das cidades de origem, mas que provavelmente moravam na cidade naquele momento.

<sup>46</sup> Para os que residem fora do município, como já foi apresentado, foram realizados mapeamentos regionais identificando as cidades de origem, além de tabelas e gráficos quantificando os fluxos.

venda) nas cidades em estudo no período compreendido entre o anúncio público das cidades que sediariam os *campi* (2007) até o ano de 2014, como objetivo de verificar se houve alterações na dinâmica do mercado imobiliário quanto à oferta de imóveis e o aumento dos preços, assim como a atuação dos agentes imobiliários na produção das cidades.

Observa-se que foram diferenciadas nas análises do mercado imobiliário o termo preço e valor, sendo o primeiro relacionado às ofertas de imóveis anunciados nos classificados, o que envolve, além do custo de produção, uma expectativa dos agentes imobiliários em realizar o lucro (ou seja, considera o valor de troca); e o segundo relacionado às transações imobiliárias efetivadas (obtidas em contratos), que considera o valor de uso, ou seja, o quanto o usuário se dispõe a pagar pelo imóvel, de acordo com sua necessidade<sup>47</sup>.

#### **a) Preços e oferta dos imóveis a partir dos classificados de jornais:**

Devido ao volume de dados disponíveis e o tempo necessário para sistematização, definiu-se critérios para a seleção dos dados de ofertas imobiliárias nos classificados de jornais, cujos preços dos imóveis foram levantados. Em conformidade com o exposto anteriormente, esse levantamento foi realizado apenas nas cidades de Laranjeiras do Sul e Realeza, já que no jornal local de Cerro Largo ("Gazeta Integração") não há classificados. Usou-se como referência para coleta de dados os procedimentos utilizados por pesquisadores da ReCiMe<sup>48</sup>, sobre a precificação do solo urbano em cidades médias (com as adaptações necessárias de acordo com o objetivo dessa tese, principalmente em relação à inclusão dos dados relativos às transações de aluguel). A ReCiMe adota como fonte de pesquisa, segundo Spinelli (2015), as ofertas de venda de imóveis anunciadas em classificados de jornais.

Quanto aos dados referentes aos imóveis e à sistematização destes dados, foi usada a metodologia de coleta de dados proposta pelo do ReCiMe (MELAZZO, 2010, p.7).

Quanto ao recorte temporal, foram levantados os classificados de jornais em anos representativos anteriores e posteriores à implantação da UFFS. São eles:

- I) 2005: antes do anúncio das cidades onde os *campi* seriam instalados;
- II) 2008: ano imediatamente posterior ao anúncio das cidades dos *campi*;
- III) 2010: início das atividades da UFFS e ano posterior ao anúncio dos terrenos onde se instalariam os *campi* definitivos<sup>49</sup>;

---

<sup>47</sup> Para uma discussão mais aprofundada dos termos, ver Braulio (2005, p.7-10) e Spinelli (2015, p.139-141).

<sup>48</sup> Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias.

<sup>49</sup> O anúncio foi em junho de 2009.

- IV) 2012: instalação das atividades da UFFS no *campus* definitivo do *Campus Realeza*<sup>50</sup>;
- V) 2014: após instalação das atividades da UFFS no *campus* definitivo de *Campus Laranjeiras do Sul* e *Cerro Largo*.

Quanto aos períodos pesquisados, buscou-se como referência os dados do primeiro sábado dos meses anteriores e posteriores de início dos semestres da instituição<sup>51</sup>, ou seja, fevereiro, março e abril, já que a maioria dos cursos tem entrada anual, apesar de serem cursos semestrais<sup>52</sup>. Além disso, foram adotados também os meses de outubro e dezembro de cada ano.

Os dados foram levantados nos únicos jornais dos dois municípios: "O Liberal" de Realeza e "Correio do Povo do Paraná" de Laranjeiras do Sul. As edições originais impressas foram obtidas junto às sedes dos jornais de cada cidade. O material foi fotografado e armazenado em arquivos digitais, para, posteriormente ser sistematizado.

Foram levantadas as ofertas de venda e locação de terrenos, casas, apartamentos, quitinetes, localizados na zona urbana dos dois municípios. Para o caso estudado, considerou-se essencial levantar as ofertas de locação (dado não levantado pelas pesquisas da ReCiMe), pois é identificado que a maior parte dos discentes optam pelo aluguel, considerando a brevidade dos seus estudos. Além disso, por ser uma Universidade recente, com uma dinâmica ainda não consolidada, os técnicos e docentes, em um primeiro momento, optam pelo aluguel antes de se fixarem em imóvel próprio.

Sendo assim, foi criado um banco de dados (elaborado no *software Excel*) organizado em tabelas com as informações referentes às ofertas de venda e locação: data da oferta, localização dos imóveis (bairro)<sup>53</sup>, o tipo e o uso (comercial, residencial) do imóvel, a área do terreno<sup>54</sup>, área construída, o número de dormitórios, o número de garagens, a imobiliária anunciante (formulário Apêndice D). Foram sistematizados no total 1.464

---

<sup>50</sup> O início das atividades no *campus* definitivo de Realeza ocorreu em setembro de 2012, de Laranjeiras do Sul em abril de 2013 e de Cerro Largo em setembro de 2013.

<sup>51</sup> Vale observar que, para alguns anos, as edições dos jornais eram semanais. Quando não havia edição do jornal na data pré-estabelecida, adotou-se a data mais próxima.

<sup>52</sup> Acreditou-se que haveria maior procura por imóveis e, conseqüentemente, maior alta nos preços nesses períodos.

<sup>53</sup> A maior parte dos anúncios continha o endereço do imóvel. Com o auxílio do Google Maps (<<https://www.google.com.br/maps>>), e a partir do nome da rua e número, localizou-se o bairro de cada um dos imóveis. Vale destacar que a numeração que consta no Google Maps nem sempre correspondia a existente, o que obrigou a busca de endereços conhecidos (normalmente comerciais e institucionais) para confirmação das localizações.

<sup>54</sup> Nem todos os imóveis continham área do terreno nos anúncios. A partir do endereço, e quando havia regularidade no parcelamento do solo no bairro ou loteamento, foi possível encontrar a área.

anúncios, sendo que foram utilizados nas análises 1.102 (foram descartados imóveis rurais, de uso não residencial e de data posterior a 2014).

Após a sistematização dos dados, foi inserido no banco de dados o cálculo do preço da metragem quadrada de área do terreno, de área construída de casa, apartamento e quitinete, e, no caso de aluguel, o preço por número de quartos, já que os anúncios não apresentavam área para esses casos. Foram gerados mapeamentos de média de preços dos imóveis por bairro em cada período estudado, buscando identificar variações ao longo do tempo e nos diferentes bairros analisados; e mapeamentos de intensidade de oferta de imóveis. Os mapas apresentam os anos mais significativos para a análise. Os dados detalhados de todos os anos pesquisados são apresentados nos Apêndices E, F e G.

Para identificar a evolução dos preços dos imóveis ofertados ao longo do tempo, e permitir a comparação entre eles, foi necessário considerar a deflação ou inflação no período. Para isso, foram aplicados fatores de correção dos preços, imóvel a imóvel, a partir do índice IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), disponíveis no sítio do Banco Central do Brasil através da Calculadora do Cidadão<sup>55</sup>. Esse índice é calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e é o mesmo adotado pelas pesquisas da ReCiMe. Corresponde a "[...] uma média ponderada do Índice de Preços por Atacado (IPA-DI, 60%), do Índice de Preços ao Consumidor (IPC-DI, 30%) e do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-DI, 10%). O IGP-DI é coletado entre o primeiro e o último dia do mês de referência" (GLOSSÁRIO DO BANCO CENTRAL<sup>56</sup>). Usou-se como referência de data para o cálculo o primeiro dia do mês do anúncio e como data final para todos os anúncios o dia 31 de dezembro de 2014.

Verificou-se que muitos dos anúncios encontrados, como exposto anteriormente, eram repetidos em várias edições dos classificados. Nesses casos, para quantificar as ofertas, contou-se esses anúncios todas as vezes que apareceram (considerando que estavam disponíveis no mercado). No entanto, para os cálculos dos preços por metro quadrado, considerou-se sua menção no jornal apenas uma vez (se não variaram o preço no período), evitando um desvio da média. Os anúncios que não apresentavam alguma das informações pertinentes ao trabalho, tais como localização, área, preço, também foram considerados na

---

<sup>55</sup> Disponível em <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores>>.

<sup>56</sup> Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/glossario.asp?Definicao=999&idioma=P&idpai=GLOSSARIO>>. Acesso em: 27 ago. 2017.



contagem geral, mas apenas os que apresentavam preço é que foram considerados nos cálculos de média.

No caso de Realeza, muitos anúncios ofertavam vários imóveis sem especificar a quantidade. Nesses casos, para sistematização, considerou-se duas vezes as informações desses imóveis<sup>57</sup>. Para os anúncios que informavam o número de imóveis ofertados, repetiu-se na sistematização o número de vezes que constava no anúncio. Seguindo a mesma lógica, para anúncios como o exemplo seguinte: "Vende-se vários apartamentos de dois e três dormitórios no Centro entre R\$250.000,00 e R\$350.000,00", considerou-se na sistematização, dois imóveis de dois dormitórios no bairro Centro por R\$250.000,00 e dois imóveis de três dormitórios por R\$350.000,00.

A tabela a seguir mostra o quantitativo de anúncios de imóveis levantados:

Tabela 11 - Oferta de imóveis em Realeza e Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.

Município		2005	2008	2010	2012	2014	TOTAL
Realeza	Aluguel	0	0	1	8	13	22
	Venda	4	41	163	233	250	691
Laranjeiras do Sul	Aluguel	3	5	13	11	26	58
	Venda	15	63	95	73	85	331

Fonte dos dados: Classificados dos jornais "O Liberal" (Realeza) e "Correio do Povo do Paraná" (Laranjeiras do Sul). Elaboração: RECHE, D.

Observa-se que, em entrevistas semiestruturadas com corretores imobiliários das duas cidades, estes afirmam que o classificado não é a principal ferramenta para anúncio dos seus imóveis. Ou seja, a maioria das ofertas não são anunciadas nos classificados. No caso de Laranjeiras do Sul, por exemplo, os anúncios que constam nos classificados são apenas de particulares (nenhuma imobiliária anuncia). É mais comum nessas cidades a procura de imóveis através de visitas às próprias imobiliárias. Algumas delas anunciam a partir de *site* ou rede social.

#### **b) Demanda por imóveis: transações imobiliárias a partir de contratos de compra e locação**

Para aproximação da demanda por imóveis ao longo do tempo (e para suprir a ausência de informações de classificados em Cerro Largo), fez-se o levantamento das

<sup>57</sup> Entrou-se em contato com algumas das imobiliárias que fizeram anúncios desse tipo, mas nenhuma soube precisar o que consideravam como "vários". Alegaram que dependia de cada anúncio, mas como não costumavam arquivar o histórico dos seus imóveis, não souberam responder. Dessa forma, preferiu-se adotar como critério a quantidade de dois quando o anúncio se referenciava a "vários imóveis" para evitar que os dados fossem descartados (inclusive porque a amostragem disponível não era muito grande).

transações imobiliárias (venda e locação) no período estudado através da análise de contratos disponibilizados por imobiliárias das cidades. Para isso, todas imobiliárias das cidades foram pesquisadas, com exceção à Realeza, onde visitou-se nove das treze imobiliárias da cidade. Nestas foram realizadas entrevistas com os agentes imobiliários, e fez-se a solicitação dos dados das transações desde meados dos anos 2000. Todas as imobiliárias, com exceção de duas, não possuíam arquivados os contratos realizados, nem sistematização das transações<sup>58</sup>. Cinco das imobiliárias pesquisadas disponibilizaram exemplares aleatórios e reduzidos. Apenas uma imobiliária admitiu que possuía um histórico sistematizado, mas não disponibilizou os dados. No entanto, duas imobiliárias de Laranjeiras do Sul, duas de Realeza e duas de Cerro Largo disponibilizaram seus dados. Esses foram obtidos a partir de cópias dos contratos originais (omitindo-se os dados pessoais dos clientes). A solicitação era que as informações fossem disponibilizadas sistematizadas, no entanto, por opção dos corretores, foram disponibilizados os contratos para que a pesquisa sistematizasse os dados de interesse, já que não dispunham de tempo para organização e seleção dos dados. A partir dos contratos, criou-se uma tabela no *software Excel* com as seguintes informações: data do contrato, localização do imóvel (bairro)<sup>59</sup>, o tipo e o uso do imóvel (comercial, residencial), a área do terreno<sup>60</sup>, a área construída de casas, apartamentos e quitinetes, o número de dormitórios, a imobiliária responsável (formulário Apêndice E). As imobiliárias forneceram também os perfis gerais dos vendedores/locadores e compradores/locatários.

Destaca-se que a intenção inicial era usar os mesmos recortes temporais dos levantamentos dos classificados (imóveis transacionados em fevereiro, março, abril, outubro e dezembro dos anos de 2005, 2008, 2010, 2012 e 2014), no entanto, a ausência de dados disponíveis obrigou a pesquisa a adaptar-se aos dados disponibilizados.

A fim de preservar a identidade dos corretores, identificamos as imobiliárias que disponibilizaram os contratos de A e B para Realeza; C e D para Laranjeiras do Sul e E e F para Cerro Largo.

A imobiliária A disponibilizou todos os seus contratos de aluguel desde a sua abertura (2010) e contratos aleatórios de venda; a imobiliária B disponibilizou contratos

---

<sup>58</sup> Alegando que cumpriam apenas o papel de intermediários nas transações, não havendo a preocupação com arquivamento, ou que não costumavam guardar documentos, segundo eles, antigos.

<sup>59</sup> A maior parte dos anúncios continha o endereço do imóvel. Com o auxílio do Google Maps (<<https://www.google.com.br/maps>>), e a partir do nome da rua e número, localizou-se o bairro de cada um dos imóveis. Vale destacar que a numeração que consta no Google Maps nem sempre correspondia a existente, o que obrigou a busca de endereços conhecidos (normalmente comerciais e institucionais) para confirmação das localizações.

<sup>60</sup> Nem todos os imóveis continham área do terreno nos anúncios. A partir do endereço, e quando havia regularidade no parcelamento do solo no bairro ou loteamento, foi possível encontrar a área.

aleatórios em número reduzido de venda e locação; a imobiliária C disse ter disponibilizado todos seus contratos de venda e locação desde sua abertura em 2012, mas, durante a sistematização dos dados, percebeu-se que isso não aconteceu; a imobiliária D disponibilizou contratos aleatórios de aluguel e venda; a imobiliária E informou que disponibilizou todos os contratos de compra e locação dos anos pré-estabelecidos inicialmente citados acima (os mesmos dos classificados); já a imobiliária F, que só trabalha com vendas, disponibilizou contratos aleatórios e um número reduzido dos mesmos.

Também nesse caso, foram sistematizados em planilha *Excel* os dados referentes a terrenos, casas, apartamentos, quitinetes, casas geminadas transacionados, localizados na área urbana do município; e usou-se o mesmo critério dos classificados quanto à contagem dos anúncios (mesmo com ausência de alguns dados) e a seleção para cálculo da relação do preço por metro quadrado de terreno ou construído, ou por número de quartos. Foram sistematizados no total 732 contratos, sendo que foram utilizados nas análises da pesquisa 559. Foram descartados dados de imóveis rurais, de uso não residencial e de data posterior a 2014.

A Tabela 12 mostra o quantitativo de contratos disponibilizados pelas imobiliárias.

Tabela 12 - Transações imobiliárias de Realeza e Laranjeiras do Sul e Cerro Largo entre 2005 e 2014

Município		2005	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Realeza	Aluguel					41	33	34	44	50	<b>202</b>
	Venda					4	3	5	3	14	<b>29</b>
Laranjeiras do Sul	Aluguel		5	3	2	6	8	2	1	36	<b>63</b>
	Venda			2				43	43	14	<b>102</b>
Cerro Largo	Aluguel					4		43		75	<b>122</b>
	Venda	4		23		12		6		23	<b>68</b>

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B (Realeza); Imobiliárias C e D (Laranjeiras do Sul) e imobiliárias E e F (Cerro Largo). Elaboração: RECHE, D.

Observa-se que foram considerados nas análises, tanto dos anúncios quanto dos contratos, os dados que permitiam a generalização de algum comportamento. Um exemplo é em relação ao histórico de preços dos imóveis. Tabulou-se e mapeou-se todos os anúncios e transações, mas a análise teve o cuidado de considerar os dados históricos dos bairros que possuíam anúncios ou transações (contratos) em mais de um ano e que esses anúncios ou transações não fossem únicos, mas em número suficiente para minimizar possíveis discrepâncias de preços de algum imóvel. Então adotou-se no mínimo três anúncios, que foram destacados nas tabelas dos Apêndices E, F e G. No entanto, vale frisar que, embora os

dados das fontes disponíveis, em alguns casos, se apresentem descontínuos, estes contribuem para reforçar alguns processos e hipóteses identificados em análises de outras fontes.

### **c) Entrevistas semiestruturadas**

As entrevistas tiveram como objetivo complementar as análises quantitativas, verificando qualitativamente, através de entrevistas semiestruturadas, a percepção do setor imobiliário (imobiliárias e empresas loteadoras) e de técnicos dos setores de planejamento dos municípios, a respeito da influência da UFFS na abertura de novos loteamentos e na dinâmica imobiliária. Procurou-se constatar, entre outros, alterações na demanda por locações e vendas de imóveis nos municípios estudados nos últimos anos; o perfil dos moradores dos novos loteamentos; se houve variações nos preços dos imóveis a partir da instalação dos *campi*, assim como a origem do capital envolvido nas transações imobiliárias e na abertura dos novos loteamentos. Também foram realizadas perguntas relativas ao perfil das imobiliárias e sua inserção no mercado (formulário Apêndice C). As entrevistas foram gravadas, com a autorização dos entrevistados, transcritas, analisadas e arquivadas.

As entrevistas foram realizadas entre os dias 2 e 5 de maio de 2016 em Realeza e Laranjeiras do Sul, e entre os dias 11 e 12 de julho em Cerro Largo. Foram entrevistados em Realeza: um técnico (engenheira civil) responsável pelo setor de planejamento do município; nove corretores imobiliários da cidade; um empreendedor imobiliário da cidade; e três empreendedores imobiliários externos ao município. Em Laranjeiras do Sul: um técnico (arquiteto) responsável pelo setor de planejamento do município; um técnico responsável pela elaboração de decretos de aprovação de loteamentos; oito corretores imobiliários; um engenheiro civil; dois empreendedores imobiliários da cidade; e dois empreendedores imobiliários externos ao município. Em Cerro Largo entrevistou-se dois técnicos (engenheiro civil e arquiteto) responsáveis pelo setor de planejamento do município; três corretores imobiliários; um engenheiro civil, um empreendedor imobiliário externo ao município<sup>61</sup>. Foram realizadas também entrevistas informais com docentes e técnicos vinculados à UFFS.

---

<sup>61</sup> Foram feitas tentativas de entrevistas com todas as imobiliárias das cidades, no entanto, nem todas foram efetivadas. Em Realeza, assim como em Laranjeiras do Sul, a maioria das imobiliárias foram entrevistadas pessoalmente ou por telefone (nove das treze em Realeza e todas as cinco em Laranjeiras do Sul). Em Cerro Largo as entrevistas com todas as três imobiliárias foram efetivadas. As entrevistas com os loteadores de fora dos municípios ocorreram via telefone ou pessoalmente. No entanto, apesar das várias tentativas, não foi possível a conversa com alguns deles, devido à falta de retorno a contatos pré-agendados. No caso do setor técnicos das prefeituras, foram realizadas entrevistas com engenheiros e arquitetos responsáveis pelo setor de planejamento de todas as cidades.

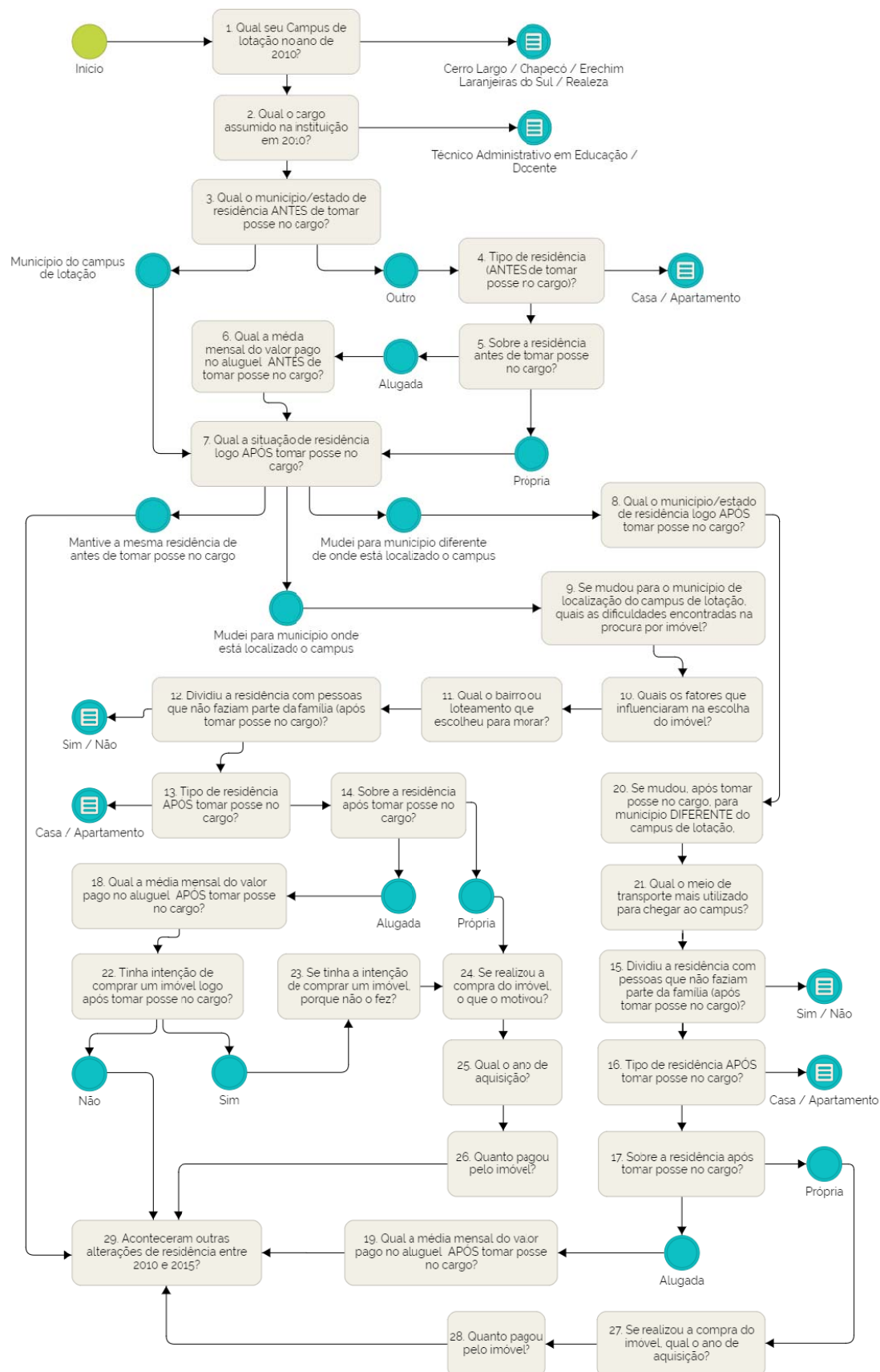
#### **d) Questionários**

Foi elaborado questionário eletrônico de múltiplas escolhas, direcionado a todos os servidores em exercício em 07/08/2016 nos *campi* de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul, que entraram em exercício na UFFS em 2010, ano de início das atividades da Universidade (formulário Apêndice F e Organograma - Figura 19). O objetivo do questionário foi identificar a percepção dos docentes e técnicos quanto às alterações do mercado imobiliário a partir da instalação da UFFS, assim como registrar a mobilidade residencial destes servidores nos municípios de estudo. O recorte temporal em relação aos servidores que entraram em exercício em 2010 deveu-se a estes terem tido a oportunidade de vivenciar as mudanças no espaço urbano desde a instalação da UFFS nos municípios estudados, associadas às dificuldades do processo inicial para encontrar moradia. Entende-se que, com estas informações, é possível verificar o comportamento do mercado de imóveis a partir da percepção dos maiores demandantes, através de suas experiências ao longo destes anos.

Pondera-se que, mesmo que o recorte definido tenha abarcado principalmente o período após a instalação do *campus*, pois a maioria dos servidores não morava na cidade antes da presença da universidade, as entrevistas procuraram abranger a percepção dos que já residiam na cidade, evidenciando-as nas análises. O público alvo definido, que vivenciou a cidade desde os primeiros meses de atividades da UFFS até os dias atuais, permitiu o registro das alterações na dinâmica urbana dos municípios ao longo dos sete anos desde a implantação da UFFS. As respostas relativas às percepções dos servidores em relação ao comportamento percebido em relação ao mercado imobiliário constam na Tabela 58 (Apêndice J).

Participaram da pesquisa 59 servidores, sendo 34 docentes e 25 técnicos administrativos em educação. Essa participação significou 54% dos 110 servidores a quem foi encaminhado o questionário, 57% dos docentes e 50% dos técnicos. No *campus* de Cerro Largo participaram dez docentes (42% dos que entraram em exercício em 2010 e permanecem na Instituição até 2017) e três técnicos (15%). Nos *campi* Laranjeiras do Sul e Realeza participaram 12 docentes (50% no primeiro e 8% no segundo) e 11 técnicos (65% no primeiro e 85% no segundo), cada um (Tabela 13). Ainda que a amostragem não tenha sido grande, os resultados reforçaram algumas hipóteses levantadas a partir das pesquisas com o setor imobiliário e percepções da autora em visitas de campo.

Figura 19 - Organograma com as perguntas do questionário direcionado aos servidores de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul que entraram em exercício na UFFS em 2010.



Elaboração: RECHE, D.

**Tabela 13 - Respostas do questionário direcionado aos servidores dos *campi* de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul da UFFS que entraram em exercício em 2010**

	Total enviado	Docentes	Respondidos	%	Técnicos	Respondidos	%
Cerro Largo	44	24	10	42%	20	3	15%
Realeza	28	15	12	80%	13	11	85%
Laranjeiras do Sul	38	21	12	57%	17	11	65%
TOTAL	110	60	34	57%	50	25	50%

Elaboração: RECHE, D.

A aplicação do questionário, via e-mail institucional, foi realizada entre 21/09/2017 a 29/09/2017, prorrogado para 06/10/2017, pois no primeiro período não houve muita participação. Os contatos dos docentes foram fornecidos pela Divisão de Admissão, Cadastro e Arquivo da UFFS.

Além do questionário dos docentes também foram utilizados dados referentes aos valores das moradias dos estudantes que constavam no questionário já citado anteriormente, elaborado pelo Setor de Assuntos Estudantis (SAE) em 2013.

Como colocado na introdução, durante a pesquisa houve dificuldades e limitações em relação ao acesso a informações, tanto do ponto de vista metodológico, quanto técnico e político. Essas dificuldades foram relacionadas às particularidades de pesquisas em cidades pequenas, cujas referências não foram encontradas em outros estudos, especialmente tratando-se da escala intraurbana.

Quanto à dificuldade metodológica, esta se deve principalmente à organização e análise dos dados, pois, o olhar da pesquisa teve que se adaptar à reduzida quantidade de informações (embora de relevância considerável) para a escala da análise de cidades pequenas. As referências de fontes e quantidade de informações que são, normalmente, encontradas para pesquisas nas cidades médias e grandes, não podem ser referência para os estudos de cidades pequenas.

Sob o ponto de vista técnico, em um primeiro momento, a pesquisa tinha intenção de adotar como fonte de pesquisa apenas as ofertas de venda e aluguel de imóveis anunciadas em classificados de jornais. No entanto, com a aproximação da realidade das pequenas cidades adotadas para estudo, verificou-se que a aplicação desse método tornaria o estudo inviável, principalmente por se tratar de cidade pequena, com dinâmica e diversidade de fontes bastante limitadas. Nas cidades pequenas estudadas observou-se que os classificados de jornais não são referência para anúncio de imóveis (seja para venda ou aluguel), o que faz com que o número de ofertas seja reduzido. Percebeu-se também, um número significativo de anúncios que

permanecem por meses nos classificados, o que, segundo os jornais e as próprias imobiliárias, acontece por não serem atualizados pelos anunciantes. Mesmo assim, diante das dificuldades de outras fontes, foi adotada essa fonte de pesquisa para as cidades de Realeza e Laranjeiras do Sul, não sendo possível em Cerro Largo, pois o jornal local não possui classificados.

Como alternativa ao levantamento nos classificados, houve uma tentativa de levantamentos dos valores dos imóveis a partir das escrituras públicas dos imóveis transacionados no período. No entanto, na primeira visita ao registro de imóveis (em Laranjeiras do Sul), alertou-se que os preços registrados não poderiam ser usados como parâmetros, uma vez que usualmente o registro não condiz com o preço realmente pago. Além disso, alertou-se que ante o volume de documentos que deveriam ser consultados, dispendendo de um funcionário exclusivo para isso, o que não seria viável. Com isso, essa alternativa foi descartada.

Outra possibilidade de acesso a dados relativos aos preços do solo urbano seria a consulta à planta de valores imobiliários dos municípios, que é usada como referência para a definição do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). No entanto, em consulta com os responsáveis pelos setores de tributação dos municípios, todos foram unânimes em afirmar que a planta estava defasada em relação aos preços praticados no mercado, o que fez com que essa fonte também não fosse considerada<sup>62</sup>.

Como último recurso, buscou-se junto às imobiliárias dos municípios os preços dos imóveis transacionados no período estudado. Para isso, foram solicitados dados em todas as imobiliárias das cidades de Cerro Largo e Laranjeiras do Sul, e as maiores imobiliárias de Realeza. A maior parte dos corretores consultados afirmou que não possuíam histórico de suas transações, pois não é costume do estabelecimento arquivar esses dados. Apenas uma imobiliária que possuía as informações arquivadas se negou a fornecer os dados.

Essas dificuldades metodológicas corroboram a percepção de Melazzo (2010) sobre o acesso restrito aos dados do mercado imobiliário para realizações de pesquisas, e que se agrava no caso de cidades pequenas:

Em primeiro lugar, [os estudos sobre os mercados de terras urbanas e de imóveis edificadas em si] são sensíveis às dificuldades relacionadas às fontes de dados específicas sobre a questão [...], uma vez que se trata de mercado pouco transparente no que se refere à qualidade das informações registradas em Prefeituras, à dificuldade de acesso a Cartórios de Registros de Imóveis ou Receita Federal [...] o que inevitavelmente levaria à quase completa ausência de dados confiáveis em

---

<sup>62</sup> No município de Realeza, em resposta ao questionamento de como era definido o valor do IPTU no município, o responsável afirmou que era levado em consideração os valores de mercado, mas não soube explicar os critérios ou fontes utilizados com a afirmação que "dependia de muitos fatores".



outras fontes oficiais. [...] é possível afirmar que existem tantos mercados quantas cidades, o que impõem outra ordem de dificuldades para reunir e sistematizar, com rigor, informações empíricas com abrangência temporal e espacial para análises compreensivas sobre transações imobiliárias, a ponto de constituírem-se em elementos suficientes para uma investigação mais abrangente. (MELAZZO, 2010, p.2).

Destaca-se também a dificuldade de entendimento, seja dos corretores, seja dos responsáveis pelos jornais locais, do significado de uma pesquisa acadêmica nas suas cidades, o que pode refletir na dificuldade de reflexão sobre os processos que os envolvem, além da ausência de uma cultura acadêmica<sup>63</sup>.

Como resultado dessa dificuldade de entendimento sobre o que é uma pesquisa acadêmica, houve uma grande dificuldade de acesso aos dados solicitados (principalmente com agentes imobiliários) nos tempos pré-definidos e acordados com esses agentes, assim como um esforço grande para convencimento sobre a padronização dos dados e o rigor em seus levantamentos, de acordo com critérios definidos e apresentados pela pesquisa. Devido a isso, a pesquisa teve seus prazos prolongados, em função do atraso na disponibilização dos dados, demandando períodos longos de insistência para o fornecimento<sup>64</sup>.

Outra dificuldade enfrentada na pesquisa, quanto ao levantamento nas Prefeituras, está relacionada a questões políticas ou até pessoais de seus servidores. Em uma das cidades, muitos dados não foram fornecidos devido à centralização de informações em um único servidor, que se negou a disponibilizar os dados que, a princípio, deveriam ser públicos. Entre o primeiro contato com o servidor até a liberação de parte do material solicitado, foram dez meses de insistência.

Diante de todas essas limitações, uma metodologia única não foi possível para todas as cidades, ficando, portanto, restrita aos dados que foram disponibilizados. No entanto, as fontes e dados levantados, em seu conjunto, permitem confirmar processos observados em campo e que são discutidos no próximo item.

---

<sup>63</sup> Para exemplificar essa afirmação, é possível citar matéria do Jornal local de Laranjeiras do Sul que destaca em primeira página a visita da pesquisadora para levantamento dos classificados, tendo como início da matéria a seguinte afirmação: "Que a instalação de uma universidade pode trazer impactos para o desenvolvimento de uma cidade pequena, isso é possível perceber. No entanto, *o quanto isso influencia principalmente no mercado imobiliário pode até se tornar um tema de estudos*. É o que está fazendo a professora da Universidade Federal da Fronteira Sul – *Campus* Erechim, Daniella Reche, em sua tese de doutorado." (Estudo medirá impacto imobiliário da UFFS na cidade. Jornal Correio do Povo, Laranjeiras do Sul, 11 maio 2016. Disponível em: <<https://www.jcorreiodopovo.com.br/noticia/estudo-medira-impacto-imobiliario-da-uffs-na-cidade>>. Acesso em: 03 jan. 2018, grifos nossos).

<sup>64</sup> Para exemplificar, o acesso a dados de uma imobiliária que se dispôs a auxiliar na pesquisa, demorou cinco meses para ser disponibilizado.

## 4.2 A inserção da UFFS no espaço urbano das pequenas cidades

Sabe-se que a implantação de um equipamento do porte de uma universidade federal, além de mobilizar recursos federais para a construção e funcionamento da própria Universidade<sup>65</sup>, atrai volumosos investimentos para o município sede, o que se torna interessante para governo municipal, gerando indiretamente, ganhos em outros setores.

Em relação ao impacto regional gerado pela implantação de universidades, Baumgartner (2015b) afirma que estas assumem o papel de agentes na (re)estruturação econômica e social das cidades.

[...] tanto em razão do volume de recursos financeiros movimentados quanto pela modificação de dinâmicas intraurbanas (moradia, circulação, usos, etc.) e do cotidiano dos moradores. Assim, a implantação de uma universidade ou *campus* de uma universidade pública afeta as dinâmicas urbanas e regionais das cidades, dentro de uma estratégia governamental de promoção do desenvolvimento urbano e regional que, para além do impacto econômico direto através da geração de empregos públicos de alta qualificação e gastos básicos de alunos e professores, promove a melhoria dos padrões educacionais, qualificação da força de trabalho, avanço e desenvolvimento tecnológico e cultural. As universidades contribuem para o desenvolvimento (econômico, político e cultural) urbano e regional, dinamizando cidades, suas bases econômicas, sua morfologia e mesmo suas imagens na rede urbana, agora mundializada. (BAUMGARTNER, 2015b, p.3)

O mesmo indica Oliveira Júnior (2014, p.1338), atribuindo ao ensino superior o papel não só de contribuir para a promoção do desenvolvimento econômico, social e cultural, devido às diversas escalas territoriais que atinge, sobretudo quando se trata de pequenas e médias cidades, mas de atribuir um novo papel a estas cidades na rede urbana.

As universidades são multi-escalares, pois possibilitam aos lugares se conectarem com o mundo ao mesmo tempo em que se enraízam localmente e regionalmente e se conectam globalmente, com significativos efeitos nos circuitos de produção e consumo da economia que repercutem de forma multiplicadora nas estruturas espaciais, sobretudo das cidades nas quais estão localizadas. A curto e médio prazo expressam claramente o aporte de recursos do Governo Federal, que contribui para o surgimento de várias outras atividades; e a médio e a longo prazo, as universidades contribuem com a qualificação de mão-de-obra, **promovendo o desenvolvimento e a oferta de serviços qualificados, que seriam difíceis de dinamizar a nível local sem o ensino superior.** Deste modo, **as universidades [...] assumem importância estratégica no processo de desenvolvimento.** O conjunto de suas atividades passa a dar origem a uma **força de atração de consumidores e empresas**, contribuindo para gerar um crescimento econômico-social local/regional. Neste sentido, entendemos que **as universidades exercem um papel fundamental na dinamização dos espaços regionais direcionando fluxos e proporcionando uma maior articulação em escala territorial.** São as universidades, instituições portadoras de um elevado grau de organização e transformação dos espaços, pois

---

<sup>65</sup>De acordo com o Ministério da Educação (2009), a previsão do custo de implantação dos *campi* da UFFS para os dois primeiros anos era de R\$ 306 milhões. No entanto, o "Relatório de Gestão Pro Tempore 2009-2015" (UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL, 2015) demonstra que, de 2010 a 2014, as despesas empenhadas da Universidade foram de, aproximadamente, R\$ 729 milhões.

mobilizam recursos humanos e financeiros, que dinamizam as economias locais e regionais. (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014, p. 1338 e 1346, grifos da autora).

Nesse mesmo sentido, Barbosa, Petterini e Ferreira (2015) em seus estudos, demonstram que o impacto a curto prazo da implantação de um novo *campus* sobre a economia local de pequenas cidades é maior em relação às cidades maiores. Esses efeitos em cidades pequenas prolongam-se, não se limitando ao período de investimento (implantação da nova infraestrutura), mas tornando-se permanentes. Os efeitos sobre a economia local nas maiores cidades, "[...] seja através do incremento da demanda por produtos e serviços locais, seja pelo ganho de produtividade inerente à acumulação de capital humano e ao desenvolvimento técnico e tecnológico proporcionados pela universidade [...]" (BARBOSA; PETTERINI; FERREIRA, 2015, p.17) são observados apenas a longo prazo.

É possível afirmar que no espaço intraurbano, as universidades provocam valorização imobiliária, principalmente no entorno do *campus*, o que gera alterações importantes na estrutura urbana do município.

[...] as IES assumem importância estratégica no processo de desenvolvimento e suas atividades passam a ser uma força de atração de consumidores e empresas, contribuindo para gerar um crescimento econômico-social local/regional mais acelerado. Para Botelho Júnior (2005), toda nova atividade instalada em uma região resulta no chamado efeito multiplicador dos investimentos que provocará um aumento do dispêndio, já que os trabalhadores gastarão sua renda comprando serviços locais, que levará ao aumento do insumo das firmas, que por sua vez aumentará a produção e gerará novos postos de trabalho, causando uma elevação maior no setor terciário, mais especificamente no setor de serviços. Importante considerar que **o entorno dos campi tende a ser a área de maior valorização da renda da terra, o locus privilegiado para investimento imobiliário** e de consumo direto, como shoppings, lojas, empresas de serviços, influenciando diretamente na melhoria da infraestrutura urbana trazendo a princípio benefícios a população. (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014, p. 1345-1346, grifos da autora).

Considerando as alterações do espaço urbano apontadas pelos autores, para o caso da UFFS, as análises desenvolvidas nessa pesquisa apontam para o fato de que não houve a preocupação, no processo decisório dos municípios onde se localizavam os *campi*, com os impactos que estes gerariam no espaço urbano das cidades, ou mesmo, se estas possuíam estrutura física, organizacional e administrativa para receber um equipamento desse porte.

A decisão pela implantação dos *campi* nesses municípios deu-se, como visto anteriormente, prioritariamente por motivações políticas, não estando atrelado a qualquer planejamento da cidade. Em nenhum dos cinco municípios estudados previam um equipamento desse porte em seus espaços urbanos.

As legislações de uso e ocupação do solo das cidades que receberam os *campi* da UFFS datam da metade dos anos 2000. Em nenhum desses planos havia previsão de ocupação

das áreas onde os *campi* foram instalados. No caso de Erechim, Chapecó, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, a legislação de cada um desses municípios foi posteriormente alterada para contemplar o *campus* universitário e, no caso de Realeza, não houve atualização da lei até 2016. A inexistência de legislação referente ao disciplinamento do uso e ocupação do solo urbano no entorno dos *campi*, tornou o espaço mais susceptível aos impactos da ação direta do mercado, principalmente em relação à expansão horizontal da malha urbana em direção aos *campi*.

A escolha dos terrenos para implantação dos *campi* nos municípios onde foi instalada a UFFS, segundo Tischer (2016, p.103), foi resultado de pactos "[...] entre lideranças políticas, técnicos envolvidos e empresariado local para obter as contrapartidas prometidas, principalmente pelas prefeituras municipais, para disponibilizar a infraestrutura física necessária para instalações provisórias e *Campi* definitivos [...]".<sup>66</sup>

De acordo com aquele autor (TISCHER, 2016, p.104), a condição imposta pela equipe de implantação para o terreno era ter a dimensão de aproximadamente 100 hectares, definiu a localização dos *campi* de Chapecó, Laranjeiras do Sul e Erechim em área rural distante mais de 10 km do centro urbano, sem a mínima infraestrutura inicial para o funcionamento do *campus*, o que gerou custo elevado para instalação. Além disso, nas cidades menores, o custo de implantação dos *campi* (Tabela 14) foi maior do que o orçamento disponível por algumas das prefeituras, o que gerou um impacto maior nessas cidades do que nas cidades médias (TISCHER, 2016, p.105). É o caso, por exemplo, de Realeza, cujo valor investido em obras até o ano de 2014 no *campus* foi de R\$ 43.915.112,34, enquanto o valor arrecadado pelo município foi de R\$35.900.000,04 em 2014 (REALEZA, 2014).

Tabela 14 – **Implantação dos *campi* da UFFS – Resumo de investimentos em obras até o ano de 2014.**

<i>Campus</i>	Área total construída	Valor total investido
Chapecó – SC	38.460,37 m <sup>2</sup>	R\$ 73.291.381,12
Cerro Largo – RS	13.849,23 m <sup>2</sup>	R\$ 33.227.988,23
Erechim – RS	19.193,64 m <sup>2</sup>	R\$ 35.070.109,56
Laranjeiras do Sul – PR	14.164,88 m <sup>2</sup>	R\$ 33.995.059,92
Realeza – PR	18.992,82 m <sup>2</sup>	R\$ 43.915.112,34
Passo Fundo – RS	5.344,41 m <sup>2</sup>	R\$ 3.175.50,14
<b>Total</b>	<b>110.005,35 m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 222.675.201,31</b>

Fonte: TISCHER (2016, p.105).

<sup>66</sup> Como exemplo dessa afirmação, a entrevista com corretor imobiliário de Chapecó em 2016 revelou que a Universidade, como compensação a um empresário desse município que esteve envolvido na procura de terreno para implantação do *campus* Chapecó, mas que não foi contemplado na escolha, informou privilegiadamente a este empresário a decisão sobre a localização do terreno do *campus* Realeza, o que gerou o privilégio de aquisição e loteamento de área ao lado do *campus*.

Observa-se que o período de 2011 a 2014 foi o de maior aplicação de investimento da UFFS (na ordem de R\$ 200.000.000,00/ano aplicados em vencimentos e investimentos).

A partir de setembro de 2016, com a mudança de governo, houve uma redução drástica dos investimentos, comprometendo, inclusive, outros planos de expansão com abertura de *campi* em novas cidades.

Em Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, cidades de pequeno porte adotadas para o estudo, é mais evidente o impacto da universidade na transformação urbana dos municípios, em comparação a Chapecó e Erechim. Mesmo com a recente implantação da instituição, já é notável o processo de expansão horizontal da malha urbana daqueles municípios e o crescente aumento dos preços dos imóveis devido ao aumento da demanda por moradias.

Nas pequenas cidades onde os *campi* foram instalados, o número de professores, alunos e técnicos dos *campi* correspondem a uma parcela populacional considerável se comparado com o número de população total desses municípios. No caso de Cerro Largo, por exemplo, a comunidade acadêmica em 2014 correspondia a mais de 13% da população urbana do município (considerando o Censo de 2010), enquanto em Realeza 10% e, em Laranjeiras do Sul, 4,5% da população total (Tabela 15). Esses dados nos permitem observar o impacto que a nova população acadêmica gera na dinâmica urbana.

Tabela 15 - Participação da comunidade acadêmica na população urbana dos municípios.

	População Urbana do município (IBGE, 2010)	% de alunos X população urbana	% da comunid. acad. X pop. urb.
Chapecó	168113	1,80%	2,13%
Erechim	90.552	1,89%	2,11%
Passo Fundo	180.120	0,06%	0,09%
Cerro Largo	10.571	<b>11,58%</b>	<b>13,13%</b>
Realeza	11.796	<b>8,74%</b>	<b>10,08%</b>
Laranjeiras do Sul	25.031	3,84%	4,43%

Fonte: PRÓ-REITORIAS DE GRADUAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Em relação à demanda por moradias, observa-se com maior evidência o impacto se considerarmos a participação dos estudantes (a maior porção da comunidade acadêmica) que residem nos municípios onde estão instalados os *campi* (Tabela 16).

Tabela 16 - Número de estudantes que residem nos municípios onde localizam-se os *campi* - 2015.

<i>CAMPUS</i>	Total	Município do <i>campus</i>		Outros	
Chapecó	3031	1966	65%	1065	35%
Erechim	1711	821	48%	890	52%
Passo Fundo	115	36	31%	79	69%
Cerro Largo	1224	374	31%	850	69%
Realeza	1031	318	31%	713	69%
Laranjeiras do Sul	960	473	49%	487	51%
TOTAL	8072	3988	49%	4084	51%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Ainda que o percentual seja maior nas cidades maiores, no caso de Realeza e Cerro Largo (os menores municípios), por exemplo, mais de 50% dos estudantes que moram na cidade, não moravam no município antes de entrarem na Universidade<sup>67</sup> (Tabela 17), o que gerou uma nova demanda por moradias nesses municípios<sup>68</sup>. No caso de Laranjeiras do Sul, o maior dos três municípios, com quase o dobro de população de Realeza e Cerro Largo, esse percentual diminui (29%). Em Laranjeiras do Sul, o percentual de alunos que já moravam na cidade era maior do que nos outros dois municípios (49%). Esses dados sobre os estudantes, por exemplo, permitem verificar o aumento da demanda por residências nesses municípios a partir da instalação da Universidade.

Tabela 17 - Percentual de estudantes que residem nos municípios dos *campi* e que vieram de fora para estudar - 2015.

	Alunos que moram no município do <i>campus</i>	Alunos que vieram de outras cidades para morar no município do <i>campus</i>	
Cerro Largo	374	196	52%
Realeza	318	166	52%
Laranjeiras do Sul	473	139	29%
TOTAL	1165	501	43%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Ainda que não se tenha o dado institucional de origem de todos os docentes e técnicos, questionário aplicado por essa pesquisa a todos os servidores que ingressaram na UFFS nos *campi* de Cerro Largo, Laranjeiras do Sul e Realeza no ano de 2010, indicaram que 85,4% dos servidores que moravam naquela data nos municípios dos *campi* não habitavam

<sup>67</sup> Como esclarecido na metodologia, adotou-se como estudantes que vieram de fora para estudar no *campus*, os que declararam nos dados oficiais da Universidade, que terminaram o Ensino Médio em cidade diferente da que está localizado o *campus*.

<sup>68</sup> O questionário aplicado pelo Setor de Assuntos Estudantis da UFFS em 2013 a todos os estudantes dos *campi* indicou que mais de 79% dos estudantes que moravam na cidade de Cerro Largo, se mudaram para o município para estudar, e no *campus* de Realeza e Laranjeiras do Sul, mais de 76%. Esses dados devem ser ponderados, já que a pesquisa não era obrigatória, o que acabou envolvendo apenas 15% dos estudantes desses três *campi*, e era direcionada à políticas de moradia estudantil, o que já influenciou o interesse de participação àqueles que necessitavam de moradia na cidade dos *campi*, ou seja, os que vieram de outras cidades.

aquelas cidades antes da entrada em exercício na UFFS, o que também indica um crescimento de demanda por novas moradias nessas cidades a partir do início das atividades da Universidade e o consequente aumento da dinâmica imobiliária nos municípios.

A tabela a seguir mostra o número de ofertas de imóveis anunciadas nos classificados dos jornais de cada cidade entre 2005 e 2014 e a quantidade de transações imobiliárias no mesmo período, demonstrando o aumento das movimentações imobiliárias (especialmente relacionados a aluguel), principalmente a partir do ano de instalação dos *campi* da UFFS em 2010.

Tabela 18 - Transações imobiliárias e oferta de imóveis em classificados em Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo entre 2005 e 2014

Município		2005	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
<b>Transações imobiliárias</b>											
Realeza	Aluguel					41	33	34	44	50	<b>202</b>
	Venda					4	3	5	3	14	<b>29</b>
Laranjeiras do Sul	Aluguel		5	3	2	6	8	2	1	36	<b>63</b>
	Venda			2				43	43	14	<b>102</b>
Cerro Largo	Aluguel					4		43		75	<b>122</b>
	Venda	4		23		12		6		23	<b>68</b>
<b>Oferta de imóveis</b>											
Realeza	Aluguel	0		0		1		8		13	<b>22</b>
	Venda	4		41		163		233		250	<b>691</b>
Laranjeiras do Sul	Aluguel	3		5		13		11		26	<b>58</b>
	Venda	15		63		95		73		85	<b>331</b>

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B (Realeza); Imobiliárias C e D (Laranjeiras do Sul) e imobiliárias E e F (Cerro Largo) e Classificados dos jornais "O Liberal" (Realeza) e "Correio do Povo do Paraná" (Laranjeiras do Sul). Elaboração: RECHE, D.

Ressalta-se que o momento de instalação dos *campi* da UFFS (2010), coincide com o início da implantação do Programa Habitacional do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" (PMCMV), lançado em 2009, que, a partir do subsídio disponibilizado para aquisição de moradia própria, inseriu no mercado muitos recursos, o que fez com que o capital imobiliário ampliasse seus investimentos. De acordo com as entrevistas com corretores imobiliários e engenheiros dos municípios estudados, no ano de 2016, a junção desses dois fatores (financiamentos facilitados pelo PMCMV, e o aumento da demanda por imóveis provocada pela Universidade) gerou alterações profundas na dinâmica imobiliária dos municípios estudados, principalmente porque essas pequenas cidades vinham de um processo de desenvolvimento estável, passando a receber esses grandes investimentos em 2010, o que, como vimos, ultrapassava, em alguns casos, a própria receita dos municípios. Segundo os

corretores imobiliários, o PMCMV permitiu a expansão das cidades, enquanto a chegada da UFFS possibilitou o aumento dos preços do solo urbano.

Eu fiquei vinte e poucos anos à míngua. Cidade pequena, sem financiamento, sem foco de crescimento nenhum. E a cidade mudou muito depois [do PMCMV e da chegada da UFFS]. Eu nunca trabalhei tanto como engenheiro. Junto com isso, veio a especulação imobiliária. (Entrevista com engenheiro civil de Laranjeiras do Sul em 2016).

A seguir serão discutidas, em cada uma das cidades, esses processos de transformações urbanas geradas a partir da implantação da UFFS, principalmente relacionando com o aumento de demanda de moradias com a chegada de docentes, técnicos e estudantes, e a consequente ampliação da ação do mercado imobiliário no espaço urbano dessas cidades devido às oportunidades geradas pela expectativa de desenvolvimento.

#### 4.3 A UFFS e o espaço urbano de Realeza

Em 2010, Realeza, com 11.796 habitantes na área urbana, possuía uma densidade média urbana de 23,2 hab/ha (IBGE, 2010) e ocupação bastante rarefeita e horizontal (Figura 20), sendo que a maior concentração ocorria nos bairros ao redor do centro e em áreas mais periféricas de mais baixa renda (Figura 21).

Figura 20 - Fotografia aérea da área urbana de Realeza.



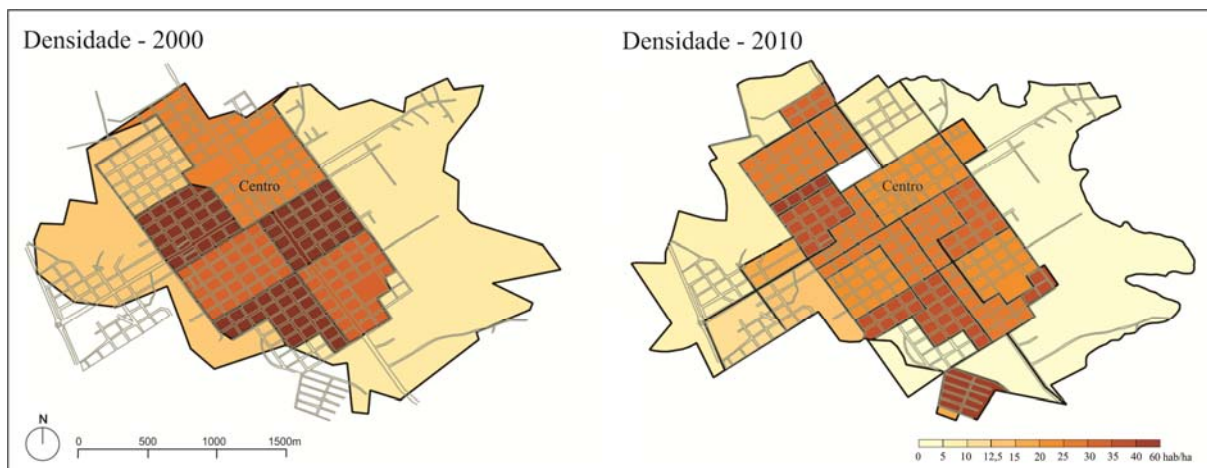
Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE REALEZA. Disponível em: <http://www.realeza.pr.gov.br/sobre>. Acesso em: 07 jan. 2017. (Sem data).

O mapa de renda de 2010 mostra que, apesar de pequeno, o município possui uma considerável diferenciação socioespacial urbana, com um centro concentrando a maior renda (a exceção da área mais ao sul, que possui apenas um domicílio com três moradores), e as



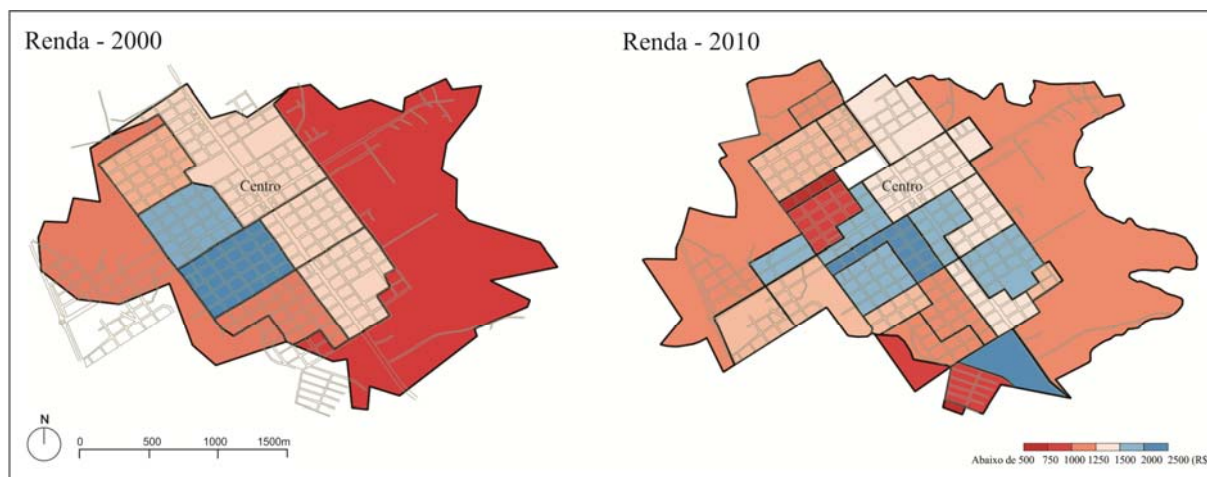
periferias mais densas, menores<sup>69</sup> (Figura 22). A cidade organiza-se a partir de um centro, que concentra a maior parte do comércio e dos serviços, e de bairros com uso basicamente residencial.

Figura 21 - Distribuição da densidade populacional urbana de Realeza em 2000 e 2010 por setor censitário.



Fonte: IBGE (2000). (Variável "Moradores em domicílios particulares permanentes"); Malha viária: IBGE (2010). Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

Figura 22 - Distribuição da população urbana de Realeza por renda em 2000 e 2010 por setor censitário



Fonte: IBGE (2000 e 2010). (Variável "Rendimento nominal mensal por pessoa responsável por domicílio particular permanente" e "Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento)") - Valores do Censo de 2010 corrigidos pelo INPC<sup>70</sup> de 01 de agosto de 2000 a 31 de julho de 2010; Malha viária: IBGE (2010). Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

<sup>69</sup> Chama a atenção também nos mapas de densidade e renda expostos de 2010, uma área à oeste da ocupação urbana com a menor renda e maior densidade, no bairro Nossa Senhora de Fátima e a área ao sul, no loteamento Jardim Primavera (antigo conjunto habitacional implantado pelo município), e o loteamento Araxá (loteamento popular implantado em 2005), ao lado do que, depois, seria o terreno da UFFS. De acordo com a responsável técnica do setor de obras, a área do bairro Nossa Senhora de Fátima é resultado de uma ocupação ao longo de um córrego que foi regularizada posteriormente (não soube dizer a data).

<sup>70</sup> Índice definido a partir dos hábitos de de consumidores com renda familiar na faixa de 1 a 8 salários mínimos.

Observa-se que os dados de renda e densidade se referem ao censo de 2010, ou seja, no momento de início das atividades do *campus* da UFFS. A partir de 2009, começam a surgir novos loteamentos, principalmente na direção do *campus* da UFFS (ao sul), fora do perímetro urbano, que logo são adquiridos e habitados por uma população de renda mais alta. O Loteamento Jardim Marchese a sudoeste (aprovado em agosto de 2009) é o maior exemplo desse processo, assim como o condomínio horizontal fechado aprovado em 2012 nessa região. Essa tendência de expansão para sudoeste das maiores rendas, seja em relação ao uso, seja em relação à localização das maiores rendas, já aparece na comparação dos censos de 2000 e 2010, onde é perceptível que a área a leste pouco se amplia nesse período de tempo (Figura 22), enquanto que na região a sudoeste, entre o centro e a rodovia, há expansão.

Percebe-se, então, que em Realeza, não só a instalação da UFFS, a partir de 2010, e o início das obras do *campus* nesse mesmo ano, mas também o anúncio da implantação da universidade em 2007, mudaram a dinâmica socioespacial urbana do município, com a densificação e expansão da população de maior renda para a região Sul, na direção do *campus* da UFFS.

De acordo com a responsável técnica do setor de obras do município, em entrevista à pesquisadora em 2016, a escolha do terreno da UFFS foi realizada em função da disponibilidade de área pública municipal. Segundo a mesma técnica, as áreas dos conjuntos habitacionais de baixa renda ao sul da cidade e toda a área entre as duas rodovias (onde está parte da UFFS e mais uma faculdade particular - Cesreal) eram de propriedade do município (Figura 23).

As imagens de satélite a seguir (Figura 23 e 24), mostram a cidade logo após a instalação do *campus* (2011) e em 2017, destacando a expansão da cidade nesse período principalmente em direção ao *campus* da Universidade. Não foi adotada na análise, imagem de data anterior à UFFS, pois a única disponível no *Google Earth* correspondia ao ano de 2007. No entanto, nas duas imagens foi marcado o Loteamento Jardim Marchese, aprovado em agosto de 2009, mas com implementação do uso a partir de 2010, em função da Universidade.



Figura 24 - Imagem de satélite da malha urbana de Realeza em 2011.



Fonte: Google Earth. Elaboração: RECHE, D.

Figura 23 - Imagem de satélite da malha urbana de Realeza em 2017 destacando os novos loteamentos .



Fonte: Google Earth. Elaboração: RECHE, D.



Na Figura 23 observa-se também a grande área de terra loteada mais ao sul do município, ao lado do *campus*. Trata-se de loteamento chamado "Cidade Universitária", aprovado em 2012, após a instalação da UFFS, com 634 terrenos e área de 411.400m<sup>2</sup>. Foi realizado por urbanizadora sediada em Chapecó. Segundo o empreendedor imobiliário responsável pelo loteamento, em entrevista à pesquisa em 2017, a localização do *campus* consolidou a região Sul da cidade como área de expansão, acelerando o processo de ocupação da área. É o que mostra a Figura 25, disponibilizada de *site* de incorporador imobiliário da região (Ampere), evidenciando o uso das áreas até o *campus* da UFFS (que antes eram vazias).

Figura 25 - Áreas de expansão de Realeza ao sul em direção à UFFS.



No primeiro plano, ocupações do bairro Jardim Marchese (aprovado no final de 2009); no segundo plano, condomínio fechado (aprovado em 2012); no terceiro plano, Loteamento Cidade Universitária (aprovado em 2012); no quarto plano, *campus* da UFFS (localização anunciada em 2009).

Fonte: PASTLAF INCORPORAÇÕES. Disponível em: <<http://www.patslaff.com.br/loteamentos/condominio-realeza-residencial-2.html>>. Acesso em: 07 jan. 2017. Sem data. Edição: RECHE, D.

Essa terra, segundo entrevista em 2015 com o responsável pela urbanizadora do loteamento Cidade Universitária, pertencia a um produtor rural da região de Realeza. A maior parte da comercialização dos terrenos nesse loteamento é atrelada à produção agrária, sendo que as condições de pagamento são vinculadas às safras produtivas. O responsável chamou a atenção que esse vínculo do comércio com a produção rural é muito diferente da realidade imobiliária de Chapecó. No caso do empreendimento de Realeza, as vendas são mais lentas

do que em empreendimentos em outros municípios onde atuam, mas o retorno é mais rápido, com menos prazo para a conclusão total do pagamento. A mesma entrevista apontou que o perfil dos compradores dos terrenos no loteamento é de investidores que desejam construir edifícios para estudantes, professores e técnicos, e, principalmente, proprietários rurais da região que têm a expectativa de seus filhos poderem estudar na UFFS e, assim, terem lugar próximo ao *campus* para morar<sup>71</sup>.

De acordo com o *site* do empreendimento<sup>72</sup>, as vendas dos terrenos estão sendo realizadas não só por imobiliárias do município de Realeza, mas também por agentes de dez cidades vizinhas de pequeno porte, a uma distância entre 10 km e 61 km do município, com população predominantemente rural. Essa disponibilidade das vendas em outros municípios parece reforçar o impacto regional que a UFFS provoca no mercado imobiliário.

A entrevista com a responsável pelo setor de obras do município, em 2014, naquele momento estudante de Engenharia Civil<sup>73</sup>, confirmou a ampliação da malha urbana da cidade em 25% com a abertura dos novos loteamentos ao sul e oeste da cidade, a partir do anúncio da implantação da Universidade. A mesma entrevista, confirmada pelos corretores imobiliários da cidade entrevistados, indicaram também um processo de elevação dos preços dos imóveis e um crescente aumento das transações imobiliárias após a instalação da UFFS<sup>74</sup>. Antes existia na cidade uma única imobiliária responsável apenas pela venda de imóveis de proprietários que deixavam a cidade e que não tinham a possibilidade de negociar pessoalmente a venda. As transações davam-se "boca a boca" e, no caso de aluguel, que eram poucos, não havia contrato.

Com a chegada da UFFS e de professores, técnicos e estudantes à cidade, a demanda por imóveis de aluguel, principalmente, aumentou. Com isso, o número de imobiliárias, intermediando as transações também se ampliou. No início de 2014, segundo a entrevista,

---

<sup>71</sup> Em nova entrevista com o empreendedor imobiliário em 2017, este relatou uma queda no número de venda dos terrenos no loteamento nos últimos dois anos, resultado da crise econômica brasileira nesse período. A própria empresa, para incentivar a ocupação da área, começou a investir na construção de imóveis para venda no loteamento. Em compensação, outra imobiliária de Chapecó começou a implantação de novo loteamento no final de 2016. (<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/r/realeza/decreto/2016/334/3349/decreto-n-3349-2016-disposicao-sobre-a-aprovacao-do-projeto-de-parcelamento-do-solo-na-modalidade-de-loteamento-denominado-loteamento-zustion-neste-municipio-na-forma-e-condicoes-que-especifica>). Segundo o loteador, a decisão por investir em Realeza deveu-se à dificuldade dos negócios imobiliários em Chapecó devido à crise. Realeza, em suas pesquisas de mercado, demonstrou-se uma alternativa promissora de negócios diante do desenvolvimento gerado pela UFFS (novos serviços, comércio, maior demanda por imóveis).

<sup>72</sup> Disponível em: <<http://cidadeuniversitaria.net/#/vendas>>. Acesso em: 01 set. 2015.

<sup>73</sup> A prefeitura de Realeza, até 2015, não possuía arquitetos ou engenheiros no seu quadro efetivo, apenas assessoria de profissional engenheiro duas vezes por semana. Em 2015, a estudante de Engenharia Civil se forma e é aprovada no concurso para engenheira do município.

<sup>74</sup> Um dos corretores imobiliários entrevistados em 2016 afirmou que em 2012 tinha locado 40 imóveis. Em 2016 esse número passou para 110.

eram mais de 15 imobiliárias atuando no município. As pesquisas nos anúncios de imóveis nos classificados do jornal do município, no período anterior à implantação da UFFS, demonstram a quase inexistência de transações, sendo os anúncios referentes exclusivamente a propriedades rurais, diferentemente das edições mais recentes.

Outro fator que influenciou o mercado imobiliário, segundo um dos corretores entrevistados em 2016, foi a construção da Usina Hidrelétrica de Baixo Iguaçu, a 45 km ao norte da cidade de Realeza, com início das obras em 2013<sup>75</sup> (ainda não finalizada). Segundo ele, a construção trouxe para a região engenheiros e técnicos de outras regiões do país com salários altos, que buscaram em Realeza imóveis para locação, aumentando, junto com a UFFS, a demanda por imóveis, e elevando os preços.

A Figura 26 mostra os loteamentos aprovados em Realeza após 2010 (até março de 2016), onde se confirma a maior atuação do mercado imobiliário ao sul do município (a partir de 2011, principalmente) ocupando a área antes vazia entre a malha urbanizada e o *campus* da UFFS. As áreas ao norte e leste só começam a ser loteadas mais recentemente. Observa-se que o Loteamento Jardim Marchese, com 526 lotes (área aproximada de 350.000m<sup>2</sup>) e contínuo aos loteamentos demarcados no mapa, foi aprovado no final de 2009, tendo a sua ocupação a partir de 2010, reforçando essa tendência de expansão. Segundo entrevista em 2016 com a proprietária do loteamento, que é de Realeza<sup>76</sup>, a venda dos terrenos do loteamento foi muito rápida e destinada à população da própria cidade, com preços dentro do limite de financiamento do PMCMV. No entanto, com a demanda gerada pela Universidade, houve um intenso aumento dos preços dos imóveis, que foram revendidos por valores maiores nos anos seguintes. De acordo com um corretor imobiliário entrevistado em 2016, o preço de um terreno no lançamento do loteamento era de R\$26.000,00 passando para R\$65.000,00 em 2016. O primeiro preço, corrigidos IGP-DI para 2016, corresponde a R\$41.647,95 o que indica um aumento dos preços, acima da inflação no período, de 56%.

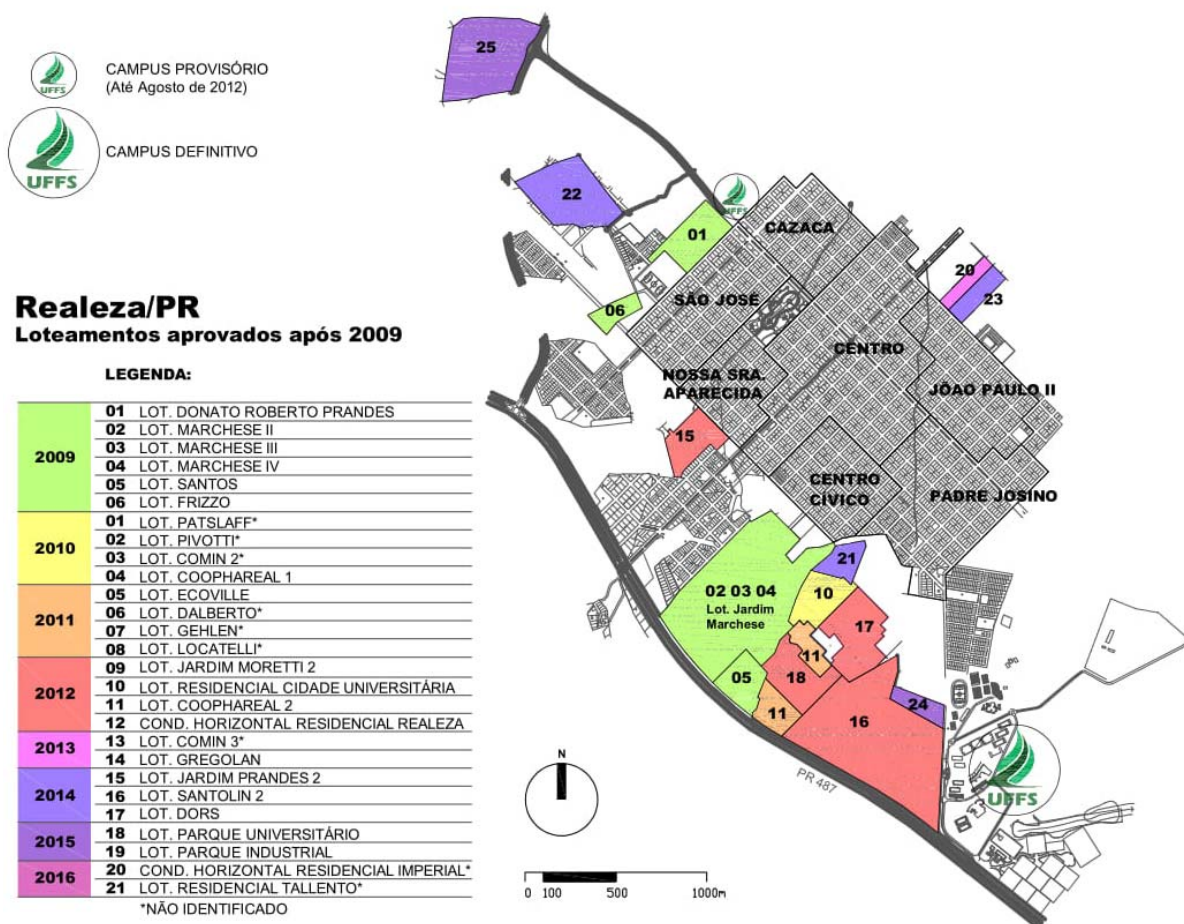
A mesma elevação dos preços, mas em proporções maiores, foi indicada também para os terrenos do loteamento Cidade Universitária, ao lado da UFFS. Em 2012, segundo o corretor entrevistado, um terreno custava R\$50.000,00 e passou para R\$250.000,00 em 2016. Corrigindo o preço de 2012, passaria a R\$68.344,60, ou seja, segundo o corretor, houve um aumento de 266%. Nos bairros consolidados da cidade, os preços informados pelo corretor não se alteram tanto, ainda que apresentem uma pequena elevação.

---

<sup>75</sup> Paralisadas em 2014 devido à suspensão de Licença de implantação, e retomadas no final de 2015.

<sup>76</sup> Mas que também investiu, como veremos em loteamento em Laranjeiras do Sul em 2011.

Figura 26 - Loteamentos aprovados em Realeza após 2010.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE REALEZA (2016). Elaboração: RECHE, D.

Destaca-se que esse corretor imobiliário entrevistado abriu sua imobiliária em 2009, depois de, segundo ele, saber da notícia de implantação da Universidade pelos jornais. Ou seja, o corretor entrevistado previu que a Instituição geraria demanda por imóveis e resolveu investir no negócio. O mesmo aconteceu com outro corretor que antes trabalhava com serviço de transporte escolar, e acabou investindo em uma empresa imobiliária em 2010. Segundo esse corretor, no ano de 2015, por exemplo, a cada fechamento de mês, admirava-se com a quantidade de negócios que fazia, superando suas expectativas<sup>77</sup>. O próprio corretor investiu na compra de imóveis e afirma que somente com os valores dos aluguéis dos seus imóveis, adquiridos depois da abertura da imobiliária, já seria possível manter o seu sustento<sup>78</sup>.

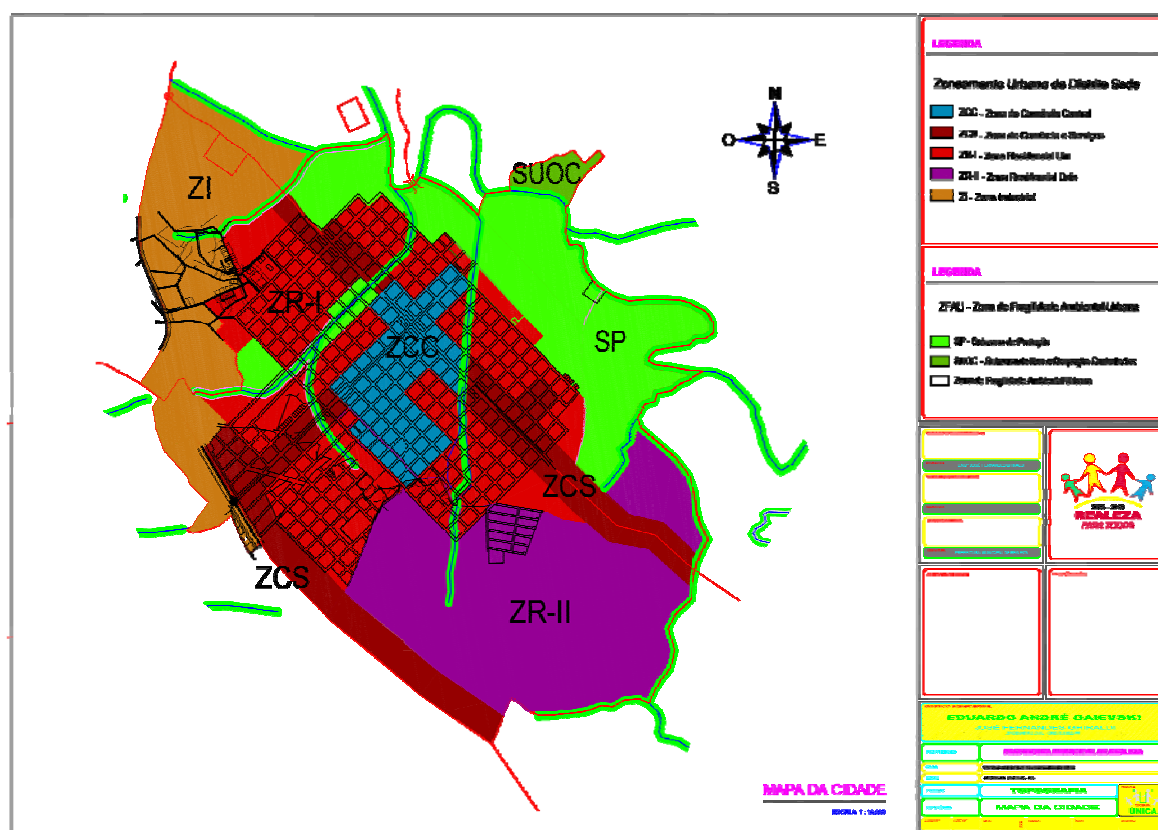
<sup>77</sup> Em 2015, de acordo com tabelas de controle de movimentação de negócios mostradas para a pesquisa, o corretor obteve R\$125.000,00 de comissão, sendo que em apenas um mês ganhou R\$25.000,00.

<sup>78</sup> De 2010 a 2016 adquiriu um edifício com duas salas comerciais e um apartamento; dois barracões; três apartamentos, duas quitinetes, uma sala comercial.

O levantamento dos decretos de aprovação de loteamentos de 2008 a 2015 em Realeza, fornecidos pelo setor de obras do município, mostra que nesse período foram aprovados 27 loteamentos, sendo que 19 ocorreram após 2010, correspondendo a uma área de ampliação da malha urbana em 1.447.086,05 m<sup>2</sup> (Figura 26). O loteamento Cidade Universitária (investimento externo ao município) foi responsável por quase 30% desse total. Destaca-se também os loteamentos Coophareal I e II (aprovados em 2011 e 2012), de iniciativa da Cooperativa Habitacional Beltronense, sediada em Francisco Beltrão. Segundo entrevista com o responsável pela empresa em 2016, esse loteamento configura-se como popular, destinado a população de baixa renda cadastrada no município. No entanto, como veremos, muitos dos imóveis desse loteamento já entraram no mercado imobiliário geral, tendo, inclusive, estudantes e servidores da UFFS residindo na área.

O mapa do Plano Diretor de uso e ocupação do solo de Realeza, que data de 2006 (com alterações pontuais em 2008, 2010, 2012 e 2014), mostra que, ainda que estivesse prevista uma área de expansão residencial ao sul do município com uma densidade baixa, esta não previa equipamentos de grande impacto como uma universidade federal, o que gera uma nova dinâmica de uso do solo (Figura 27).

Figura 27 - Mapa do Plano Diretor de uso e ocupação do solo de Realeza (2006).



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE REALEZA.



Observa-se, então, uma expansão provocada pela localização da UFFS, livre de regulação específica. O município se mostra, portanto, susceptível ao mercado imobiliário e, consequentemente de interesses não só do município, mas de outras regiões, a exemplo da loteadora de Chapecó.

A partir das pesquisas e entrevistas citadas, percebe-se que, no caso de Realeza, já é imediato o impacto da implantação da UFFS na dinâmica de atuação do mercado imobiliário, sendo evidente o papel da UFFS nas transformações do espaço urbano do município. Ou seja, a estrutura urbana da cidade começa a ser transformada pela ação direta do mercado, motivada pelas demandas e oportunidades geradas pela implantação da Universidade, principalmente em relação a moradias. As entrevistas afirmam um aumento intenso dos preços do solo urbano, sobretudo nos novos loteamentos, confirmada pelos dados do mercado imobiliário.

A seguir será analisada a demanda de moradia gerada pela UFFS a partir da informação de endereço de estudantes, docentes e técnicos cadastrada na base de dados da universidade.

#### 4.3.1 A demanda por moradias a partir da implantação do *Campus* em Realeza

Em Realeza, diferentemente das outras cidades estudadas, há uma vinculação muito evidente entre a localização do *campus* da UFFS e as áreas de moradia da comunidade acadêmica. Ainda que a preferência seja o Centro, os dados mostram uma tendência à localização do servidores e alunos nos novos loteamentos na direção do *campus*.

Na cidade moram 31% dos estudantes do *campus* (318 alunos). Em municípios do entorno, localizados a uma hora de Realeza, residem 52% (540) dos estudantes que se deslocam diariamente para estudar. Estes originam-se, principalmente de Santa Izabel do Oeste (aproximadamente 13,5% dos 540 que se deslocam todo dia), Ampere (12%), Capanema e Planalto (11,5% cada). Todas essas cidades são do porte de Realeza ou menores.

Dos estudantes que moram em Realeza, 52% se mudaram para a cidade para estudar. A maioria (56%) reside no Centro da cidade. Os alunos de fora correspondem a 78% dos estudantes que moram no Centro, sendo que apenas 38% dos alunos que já eram de Realeza antes de entrar na universidade, moram na área central (Tabela 19<sup>79</sup>).

---

<sup>79</sup> Apenas foram considerados os bairros que possuíam moradias de estudantes. Com isso, nem todos os bairros do município aparecem na tabela. O mesmo acontece com as demais cidades.

Tabela 19 - Localização das moradias de estudantes em Realeza - 2015.

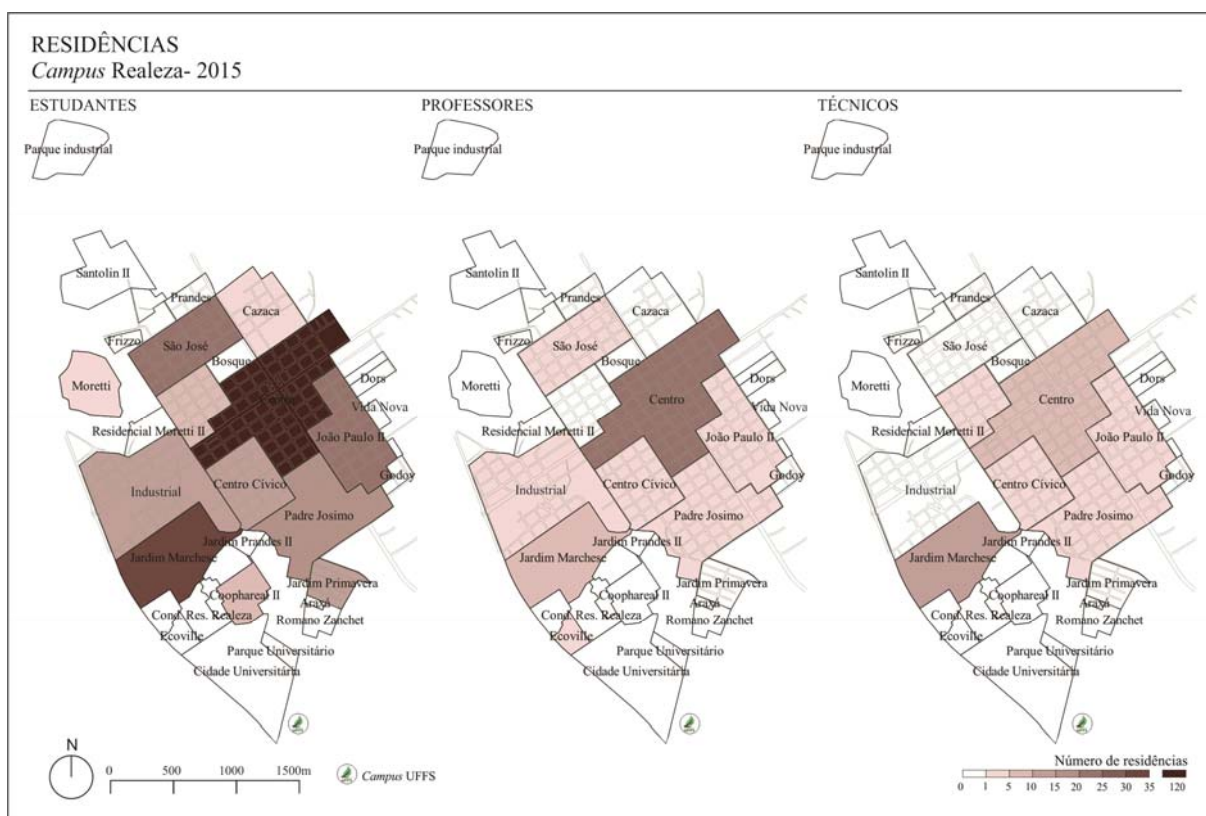
Bairro de endereço	Nº alunos bairro		Alunos de fora		% dos alunos que moram fora
Centro	120	37,7%	93	56,0%	78%
Industrial	12	3,8%	5	3,0%	42%
João Paulo II	22	6,9%	6	3,6%	27%
Nossa Senhora Aparecida	8	2,5%	4	2,4%	50%
Jardim Primavera	11	3,5%	3	1,8%	27%
Padre Josimo	18	5,7%	8	4,8%	44%
São José	21	6,6%	6	3,6%	29%
Cazaca	4	1,3%	3	1,8%	75%
Lot. Jardim Marchese	34	10,7%	19	11,4%	56%
Centro Cívico	12	3,8%	8	4,8%	67%
Lot. Moretti	2	0,6%	2	1,2%	100%
Lot. Coophareal II	6	1,9%	1	0,6%	17%
Rural	45	14,2%	6	3,6%	13%
Não identificado	3	0,9%	2	1,2%	67%
TOTAL	318		166		52%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Na Figura 28 é possível verificar que os estudantes que não moram no Centro distribuem-se pela cidade de maneira homogênea, ainda que se evidencia a quantidade que reside, no Loteamento Jardim Marchese (aproximadamente 11%), área de ocupação recente na direção do *campus* universitário. Nesse loteamento moram 11,4% dos alunos que se estabeleceram na cidade, correspondendo a 56% do total de estudantes que moram na área. Apesar de ser evidente a expansão da malha urbana em direção ao *campus*, através da abertura de novos loteamentos, essa é a área ocupada com maior facilidade de acesso ao *campus* (exceção aos conjuntos habitacionais de mais baixa renda a oeste do *campus*). Observa-se também uma ocupação maior de estudantes no bairro São José (área oposta ao *campus*, mas próxima do *campus* provisório no bairro Cazaca, que funcionou até agosto de 2012) e no bairro João Paulo II e Padre Josimo, mais próximo da UFFS.

Como dito anteriormente, a localização do *campus*, no caso de Realeza, influencia na localização das moradias dos estudantes. Na pesquisa realizada em 2013 pelo SAE, dos 107 estudantes do *campus* entrevistados que moravam em Realeza, aproximadamente 24% levam de 30 a 45 minutos para chegar de sua casa até o *campus*, e 19% de 45 minutos a uma hora (Tabela 20). Esse tempo, diferentemente do que acontece em Cerro Largo, onde o *campus* é contíguo à malha (permitindo que os estudantes levem menos tempo para se deslocarem até o *campus*), está relacionado a uma maior distância do *campus* até a malha urbanizada. A situação agrava-se no caso de Laranjeiras do Sul que tem o *campus* mais afastado da área urbana, tendo 22% dos alunos se deslocando de 45 min a uma hora para estudarem.

Figura 28 - Localização das moradias de estudantes, docentes e técnicos em Realeza em 2015.



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G., ANDRADE, S.

Tabela 20 - Tempo de deslocamento dos estudantes de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul da moradia até os campi em 2015.

<i>Campus</i>	Total de estudantes	De 1,5 horas até 2 horas	De 1 hora até 1,5 horas	De 45 min até 1 hora	De 30 a 45 min	De 20 a 30 min	Até 20 min
Cerro Largo	112	1 0,89%	7 4,70%	12 8,05%	49 43,75%	43 28,86%	
Realeza	107	4 3,74%	3 2,80%	21 19,63%	26 24,30%	32 29,91%	20 18,69%
Laranjeiras do Sul	85	3 3,53%	5 5,88%	19 22,35%	16 18,82%	17 20,00%	25 29,41%

Fonte: SAE UFFS (2013). Elaboração: RECHE, D.

Chama a atenção também na Tabela 20 o número expressivo de alunos residindo no meio rural (14,2%), como acontece nos demais municípios estudados.

Em relação aos servidores, apenas quatro docentes se deslocam diariamente de municípios do entorno para a Universidade. No entanto, dos 43 técnicos que moram fora do município, 23 se deslocam diariamente (o que significa aproximadamente 30% de todos os técnicos), principalmente do município de Francisco Beltrão (39% deles), com aproximadamente 85.000 habitantes, distante 73 km de Realeza.

Os servidores que residem em Realeza, concentram-se no Centro (40,5%), seguido pelo loteamento Jardim Marchese (28,4%) - Figura 28. Mais da metade dos docentes (56,1%) residem no Centro, mas observa-se uma concentração de moradia de professores também no loteamento Jardim Marchese (17,1%) e no bairro São José, próximo ao *campus* provisório da UFFS (12,2%). Os técnicos tendem a se aproximar do *campus* da UFFS, sendo que a maioria mora no Loteamento Jardim Marchese (42,4%), seguida pelo Centro (21,2%), e os bairros João Paulo II e Padre Josimo (Figura 28 e Tabela 21).

Tabela 21 - Localização das residências de docentes e técnicos Realeza em 2015.

Bairro de Endereço	Servidores		Docentes		Técnicos	
Centro	30	40,5%	23	56,1%	7	21,2%
Industrial	1	1,4%	1	2,4%		
João Paulo II	6	8,1%	2	4,9%	4	12,1%
Nossa Senhora Aparecida	1	1,4%			1	3,0%
Padre Josimo	4	5,4%	1	2,4%	3	9,1%
São José	5	6,8%	5	12,2%		
Lot. Jardim Marchese	21	28,4%	7	17,1%	14	42,4%
Centro Cívico	2	2,7%	1	2,4%	1	3,0%
Lot. Ecoville	1	1,4%	1	2,4%		0,0%
Não identificado	3	4,1%			3	9,1%
TOTAL	74		41		33	

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Os dados de moradia da comunidade acadêmica do campus Realeza apresentados mostram com clareza a busca de residências na direção do *campus* universitário (além do centro) principalmente nos novos loteamentos que começam a oferecer novas tipologias residenciais (quitinetes, apartamentos), tornando-se referência de moradia para essa população.

O próximo item, que trata da movimentação imobiliária da cidade a antes e depois da UFFS, mostra que essa procura pela proximidade do *campus* gera uma forte influência na dinâmica imobiliária da cidade.

#### 4.3.2 Movimentação do mercado imobiliário em Realeza

Fica evidente em Realeza uma mudança no processo de produção da cidade a partir do momento em que a Universidade se implanta. As análises do mercado imobiliário antes e depois desse momento revelam essas mudanças principalmente em relação à maior oferta de imóveis, assim como um maior volume de transações imobiliárias.

A demanda de moradias criada pela UFFS teve papel significativo nessa dinâmica. Quase 25% do total de transações de aluguel, por exemplo, levantadas pela pesquisa, foram destinados a locatários vinculados à UFFS (docente, técnicos ou estudantes). No entanto, a expectativa de crescimento e desenvolvimento da cidade com a presença da universidade, e o consequente aumento da demanda por imóveis, atraiu também investidores (internos e externos) que buscam, a médio e a longo prazo, uma valorização do mercado. Esse aumento já se mostra perceptível nos levantamentos dos preços dos imóveis apresentados no próximo item.

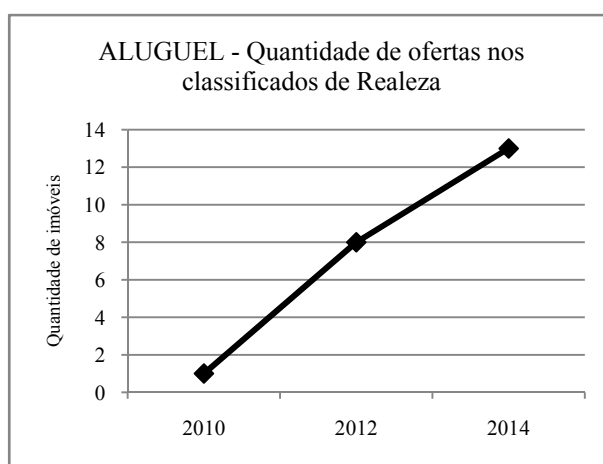
O aumento da dinâmica imobiliária na cidade é comprovado, por exemplo, com a ampliação do número de anúncios de imóveis para aluguel nos classificados do jornal "O Liberal" a partir de 2010, ano de início das atividades da UFFS, como é possível verificar na Figura 29 e na Tabela 30 (Apêndice G). Antes dessa data nenhum imóvel de aluguel foi anunciado.

As ofertas concentravam-se apenas no Centro e Loteamento Jardim

Marchese (sete anúncios não identificavam o bairro), bairros com a maior quantidade de moradias de servidores e estudantes da Universidade (Figura 30). A tipologia quitinete (destinada, normalmente a estudantes) já aparece em 2010 (em bairro não informado), aumentando a quantidade de ofertas nos demais anos (quatro em 2012 no Loteamento Jardim Marchese e um em 2014 no Centro) - Tabela 30 (Apêndice G).

Um fato interessante é que todos os imóveis anunciados partiram de imobiliárias novas, ou seja, que começaram suas atividades a partir de 2010. Uma delas, que é referência no setor de aluguel na cidade<sup>80</sup>, foi responsável pela locação de 15 imóveis (quatro em 2012 e onze em 2014).

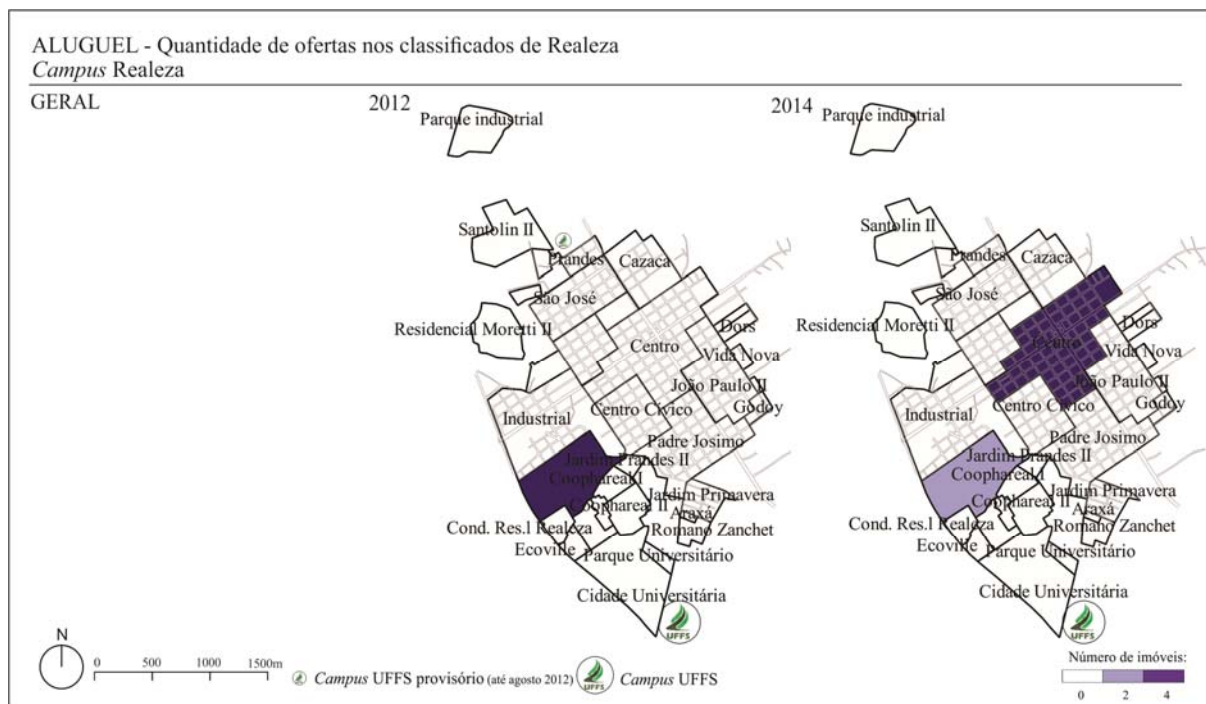
**Figura 29 - Quantidade de ofertas de aluguel nos classificados de Realeza entre 2010 e 2014.**



Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

<sup>80</sup> Houve várias tentativas de contato com o corretor, todas sem sucesso. A secretária alegava que o corretor não dispunha de tempo.

Figura 30 - Localização das ofertas de aluguel nos classificados de Realeza entre 2012 e 2014.



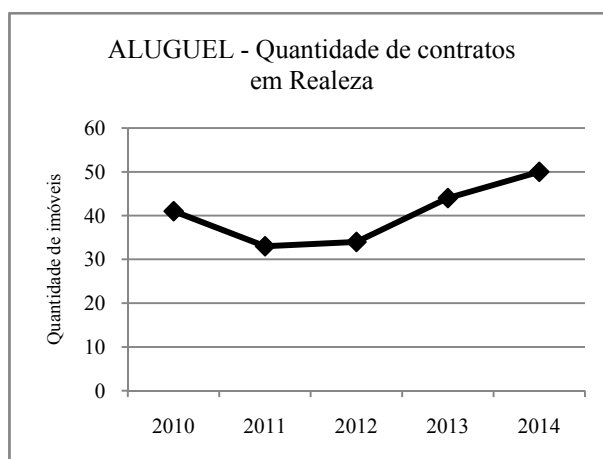
Os anos de 2005 e 2008 não aparecem na figura, pois não houve anúncios de aluguel no jornal pesquisado. Em 2010 houve apenas um anúncio de uma quitinete em bairro não informado. Os imóveis anunciados que não continham a informação de localização estão presentes na Tabela 30 - Apêndice G.

Fonte: RECHE, D. Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G., ANDRADE, S.

Houve ampliação também na quantidade de transações de aluguel efetivadas ao longo do período total analisado, com leve redução entre 2011 e 2012, mas com recuperação a partir de 2013<sup>81</sup> (Figura 31).

Foram disponibilizadas informações de 202 contratos entre 2010 e 2014 por duas das imobiliárias da cidade. Uma delas forneceu todos os seus contratos de aluguel desde 2010, ano que iniciou suas atividades (essa imobiliária não anuncia nos classificados). O outro corretor, que disse não ter o costume de arquivar os contratos, disponibilizou apenas quatro

Figura 31 - Quantidade de contratos de aluguel nos classificados de Realeza entre 2010 e 2014.



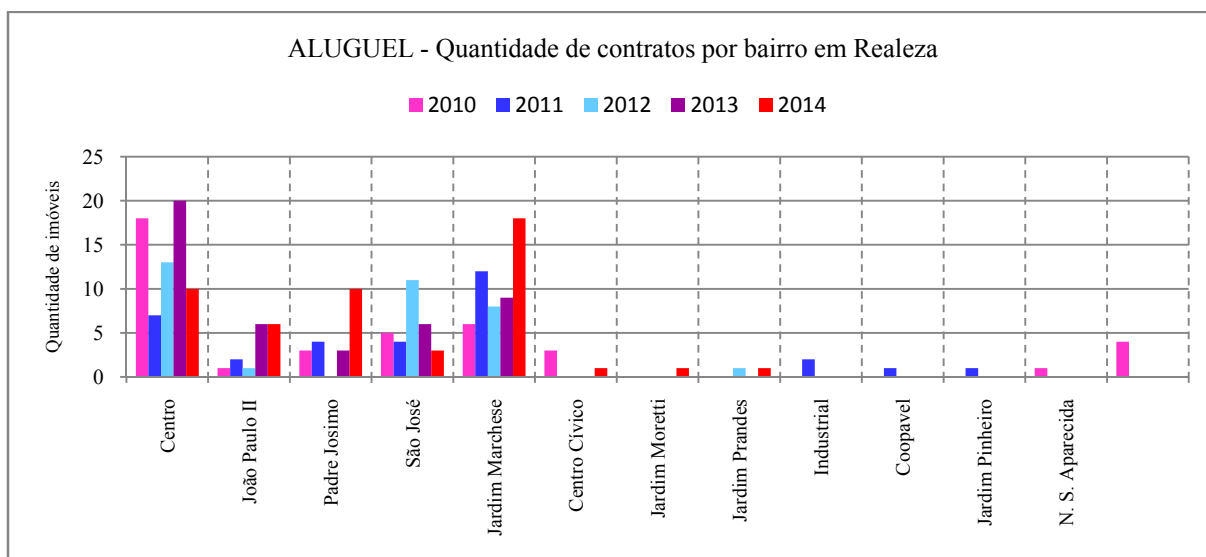
Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

<sup>81</sup> A análise da evolução da quantidade de imóveis alugados em Realeza por ano é possível, pois a imobiliária que disponibilizou os dados à pesquisa, forneceu todos seus contratos de aluguel desde 2010.

(os que tinha em mãos). Este, antes de trabalhar no setor imobiliário possuía uma empresa de transporte escolar. Abriu a imobiliária em 2010.

Na Figura 32, que mostra o quantitativo de imóveis alugados por bairro<sup>82</sup>, observa-se um maior número de imóveis alugados no período no Centro e no Jardim Marchese, seguidos pelos bairros São José (próximo ao campus provisório da UFFS), Padre Josimo e João Paulo II (esses três últimos, bairros mais antigo da cidade). Em 2010, o bairro mais procurado foi o Centro. Já em 2014, o maior número de locações ocorreu no Jardim Marchese. Nos demais bairros houve poucas locações, ainda que se destaque os quatro imóveis alugados no bairro Cazaca apenas em 2010, ano de início das atividades da UFFS em instalações provisórias nesse bairro.

Figura 32 - Quantidade de contratos de aluguel em Realeza entre 2010 e 2014.



Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

A localização dos imóveis locados por bairro nos diferentes anos pesquisados (Figura 33), mostra que, até 2012, os aluguéis aconteciam mais distribuídos pela cidade (principalmente nos bairros mais antigos e Jardim Marchese). No entanto, em 2013, começa um movimento direcionado às áreas ao sul, culminando em 2014 com a maior concentração de imóveis locados para aluguel no loteamento Jardim Marchese. Esse movimento pode estar relacionado à fala da responsável técnica do setor de planejamento do município em entrevista à pesquisa em 2016, que afirma que a cidade, nos primeiros anos de atividades da universidade, não possuía tipologia de moradia adaptada a estudantes ou famílias pequenas

<sup>82</sup> Apenas foram considerados na Figura 33 os bairros que possuíam imóveis ofertados nos classificados. Com isso, nem todos os bairros do município aparecem na Tabela 31 do Apêndice G e Figura 33.

(principalmente para locação). Eram obrigados a alugar imóveis maiores em bairros consolidados. As novas tipologias acabaram sendo construídas, ao longo do tempo, em loteamentos novos, principalmente no Jardim Marchese. Atualmente, nesse bairro localizam-se a maior parte das quitinetes, casas geminadas<sup>83</sup>, apartamentos pequenos, mais adequados ao perfil da comunidade acadêmica, sendo, então, a área mais procurada para moradia.

A mesma tendência relatada no caso dos aluguéis em geral, acontece com a localização das casas alugadas, com uma uniformização maior nos primeiros anos analisados (maior concentração no Centro), para uma concentração ao sul em 2014, sendo a maior quantidade no Jardim Marchese (Figura 33).

A concentração dos apartamentos alugados no período todo foi no Centro (onde estão as edificações mais densas), mas destacou-se também o Loteamento Jardim Marchese em 2011 e João Paulo em 2012.

Em 2010, o único bairro que teve apartamentos alugados foi o Centro (11 imóveis). Somente nos demais anos distribuem-se para outros bairros. Esse fato pode indicar que foram disponibilizados no mercado mais opções dessa tipologia em bairros que até então não existiam, suprimindo a demanda, principalmente da comunidade acadêmica que se instala no município (perfil de moradores sozinhos ou famílias pequenas). O bairro São José é um exemplo. Dos 13 imóveis alugado nesse bairro entre 2011 e 2012, oito destinaram-se a técnicos ou docentes, todos apartamentos (Tabela 22). Esse período coincide com o período que as atividades da UFFS estavam localizadas no *campus* provisório próximo a esse bairro.

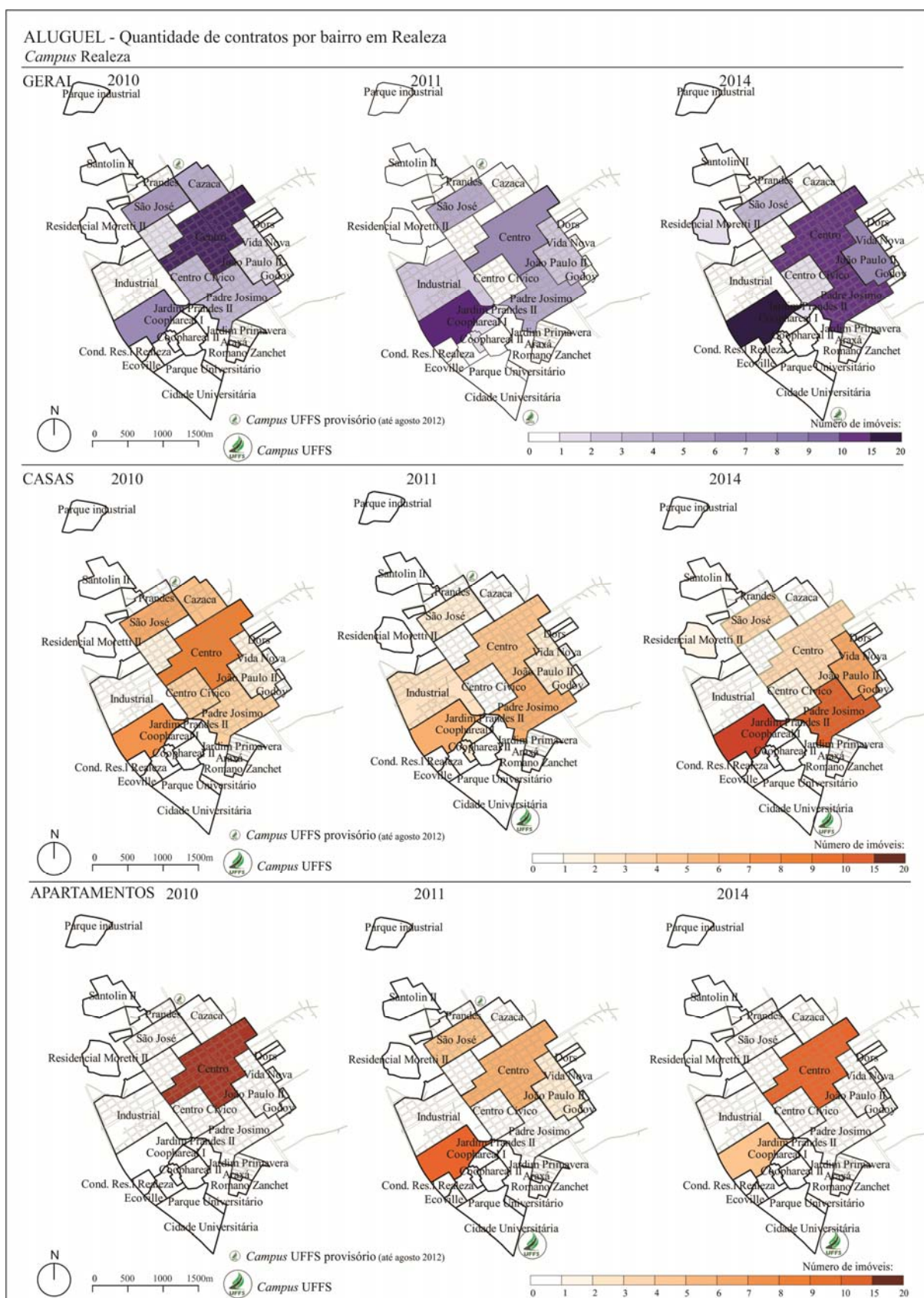
Dos 202 imóveis alugados na cidade de 2010 a 2014, 50, ou seja, 24,75% foram destinados a locatários vinculados à UFFS (Tabela 22). A maior concentração desses imóveis (independente de tipologia) foi na região central da cidade (com exceção a 2011, que teve maior número de imóveis alugados no Loteamento Jardim Marchese), tendendo nos primeiros dois anos à norte (próximo ao *campus* provisório da UFFS) e, nos últimos anos, ao sul (Jardim Marchese em 2012 e Padre Josimo em 2014). Chama a atenção a concentração maior de imóveis alugados para locatários vinculados à UFFS no bairro São José em 2012. Os responsáveis por isso foram cinco técnicos e um professor que alugaram imóveis no bairro nesse ano.

---

<sup>83</sup> Sobre as casas geminadas, a responsável técnica declarou, em entrevista em 2016, que a partir de 2015 aumentou muito essa tipologia na cidade devido à supervalorização dos lotes, o que acarretou a dificuldade de financiamento de imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Segundo ela, para Realeza o limite para financiamento pelo Programa era R\$90.000,00. Com terrenos custando R\$70.000,00, por exemplo, era impossível construir a casa com o restante do valor (R\$20.000,00). A alternativa foi o desmembramento dos lotes e construção de casas geminadas, para que se adequasse a faixa de financiamento do PMCMV.



Figura 33 - Localização dos imóveis alugados em Realeza entre 2010 e 2014.



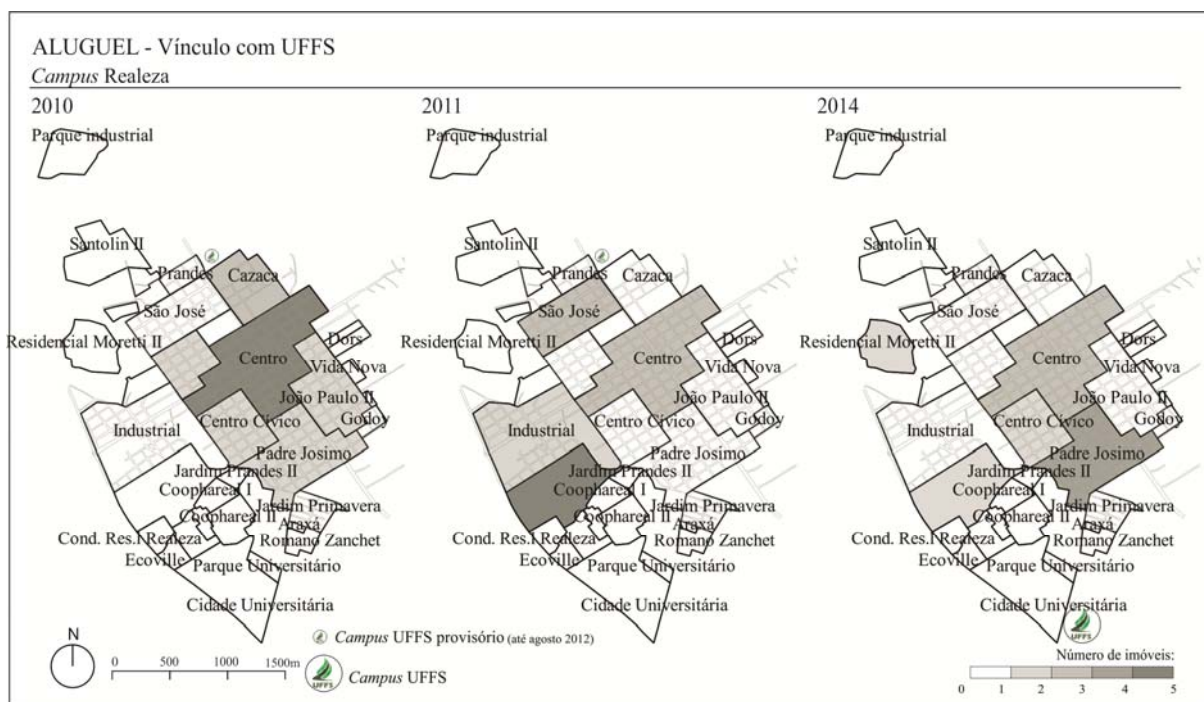
Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J., ANDRADE, S.  
Dados referentes aos demais anos pesquisados estão presentes no Apêndice G.

Tabela 22 - Imóveis alugados por locatários com vínculo com a UFFS em Realeza entre 2010 e 2014.

		Quantidade				
Bairro / Loteamento		2010	2011	2012	2013	2014
Centro	Professor	4	2	3	1	1
	Técnico administrativo			2	1	
	Estudante				4	1
João Paulo II	Professor			1		
	Técnico administrativo				1	
	Estudante	1				
Padre Josimo	Professor					1
	Técnico administrativo	1				1
	Estudante					1
São José	Professor		1	1		
	Técnico administrativo		1	5	1	
Jardim Marchese	Professor		1			
	Técnico administrativo		2	1	1	1
	Estudante		1		1	
Centro Cívico	Professor	1				1
Jardim Moretti	Técnico administrativo					1
Industrial	Professor		1			
Nossa Senhora Aparecida	Professor	1				
Cazaca	Estudante	2				
TOTAL		10	9	13	10	8

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

Figura 34 - Localização dos imóveis alugados por locatários com vínculo com a UFFS em Realeza entre 2010 e 2014.



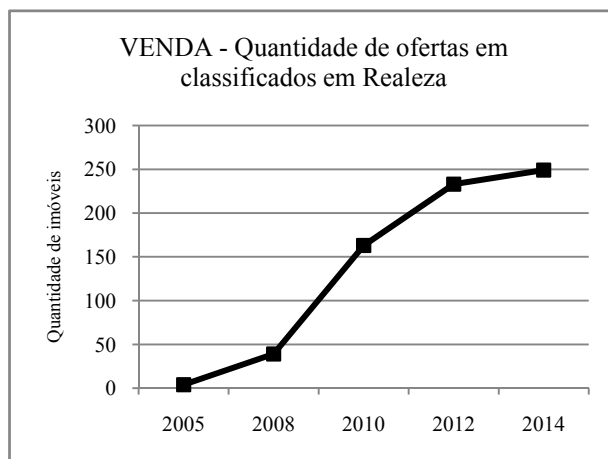
Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J., ANDRADE, S.

O questionário direcionado a servidores que ingressaram na universidade em 2010, reforça a preferência de locação nos primeiros anos em que estiveram na cidade na área central. Dos oito docentes que se mudaram para a cidade em 2010, cinco alugaram imóveis no Centro (pagando entre R\$500,00 e R\$1.000,00 de aluguel<sup>84</sup>) e um no João Paulo. Dos 11 técnicos entrevistados, seis se mudaram para Realeza e alugaram imóveis no Centro (três), Cazaca (um) e Jardim Primavera (um) - esses dois últimos bairros mais próximos do *campus* provisório onde aconteceram as atividades da UFFS até 2012) -, pagando de aluguel entre R\$400,00 e R\$500,00.

Chama a atenção o fato de que dois dos oito docentes foram morar no município de Santa Izabel do Oeste (distante 9km do *campus* de Realeza) quando chegaram à UFFS, pois consideraram os valores dos aluguéis mais baixos nessa cidade. Pagavam, por casas, entre R\$500,00 e R\$600,00.

Houve também aumento (mais considerável ainda do que no caso de aluguel) na quantidade de anúncios de venda nos classificados de jornal em Realeza (Figura 35). O crescimento aconteceu, principalmente, no Centro e no bairro Marchese e a partir de 2010 (ano de início das atividades da UFFS). De 39 imóveis ofertados nos classificados da cidade em 2008, passou para 163 em 2010. Em 2005 eram quatro anúncios. No total, foram anunciados 691 imóveis nos períodos analisados entre 2005 e 2008.

Figura 35 - Quantidade de ofertas de venda nos classificados de Realeza entre 2005 e 2014.

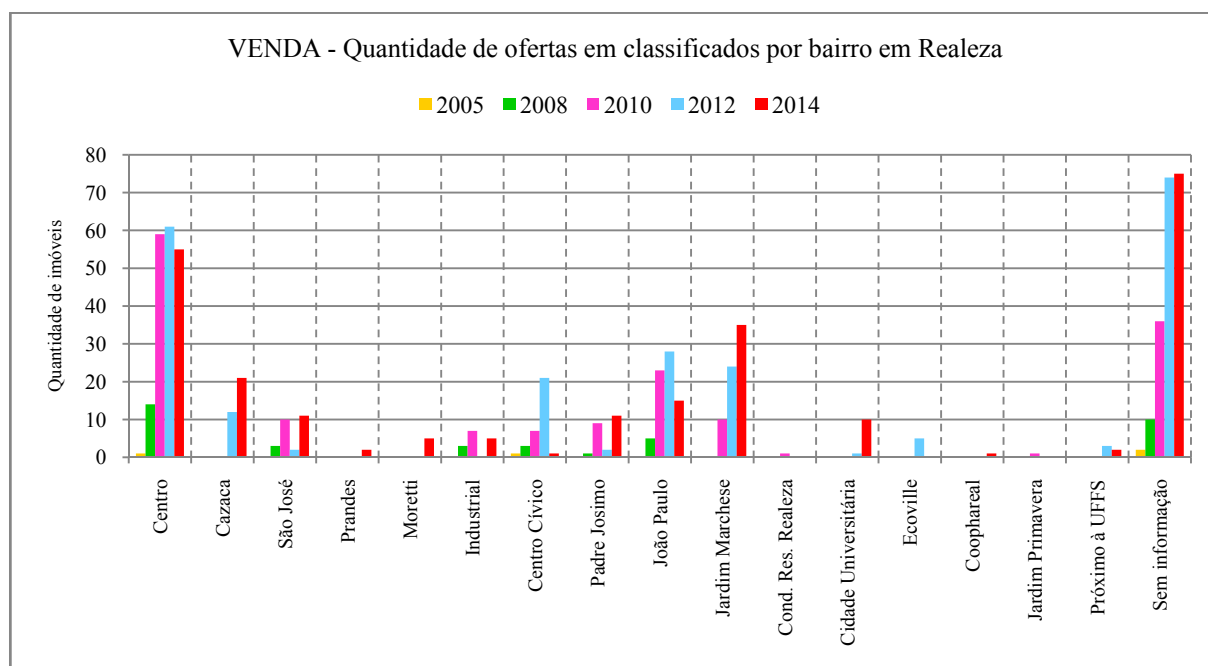


Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

O maior número de ofertas de venda no período ocorreu no Centro, seguido pelo Loteamento Jardim Marchese e João Paulo (Figura 36 e Figura 37). No Jardim Marchese houve um crescimento constante ao longo dos anos a partir de 2010 (ano de instalação da UFFS). Chama a atenção o oferecimento, a partir de 2012, de imóveis no Loteamento Cidade Universitário, ao lado do *campus* da UFFS, ampliando a quantidade em 2013. Esse loteamento foi aprovado na metade de 2012.

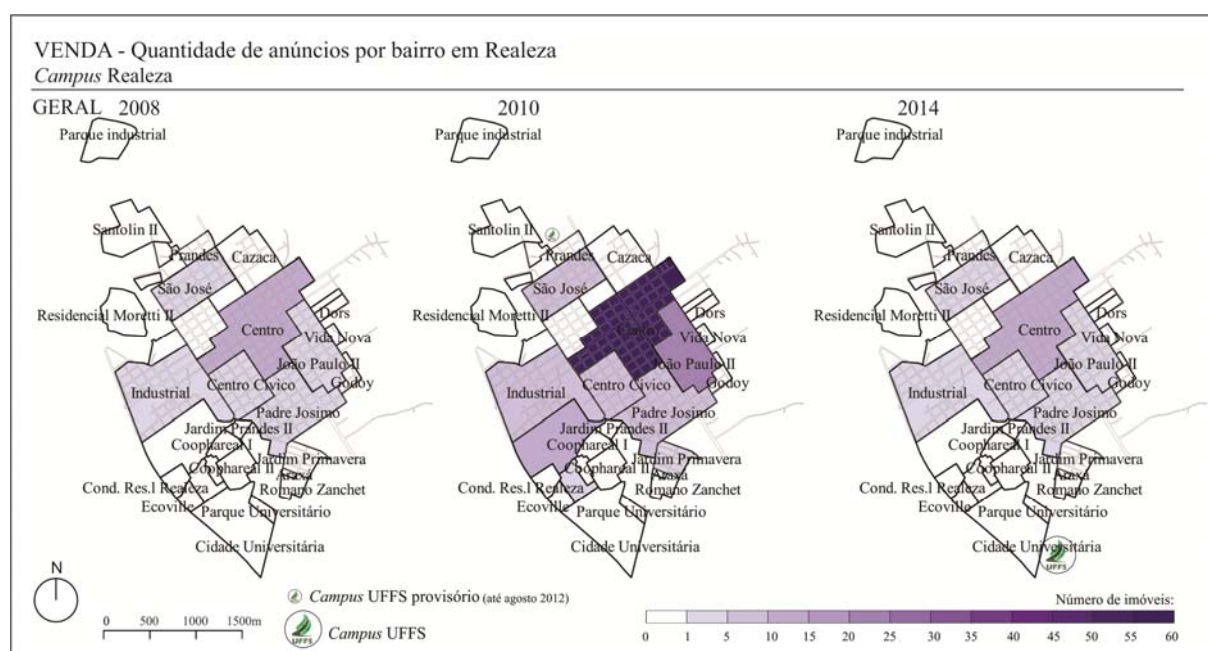
<sup>84</sup> Média de R\$820,00 - acima da média dos imóveis em geral alugados na cidade nesse ano, como veremos.

Figura 36 - Quantidade de ofertas de venda nos classificados de Realeza entre 2005 e 2014 por bairro.



Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

Figura 37 - Localização das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Realeza entre 2008 e 2014.



Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J., ANDRADE, S.

O número de anúncios que não informavam a localização do imóvel também precisa ser destacado - 197 imóveis (Tabela 32 - Apêndice G). Esse número deve-se a uma grande quantidade de ofertas que ofereciam vários imóveis em um único anúncio (ex. "vendo vários apartamentos de 'x' m<sup>2</sup>"; ou "vendo vários terrenos em loteamento novo bem localizado"), o que demonstra também uma ampliação de oferta no mercado e uma expansão da cidade.

Em relação às tipologias dos anúncios de venda, percebe-se uma ampliação das ofertas de terrenos a partir de 2010 (em 2005 não houve anúncio, em 2008 apenas 8, e em 2010, aumentou para 59, chegando a 100 em 2014) - Figura 38. Em 2010, as ofertas ainda ocorriam nos bairros mais consolidados da cidade, mas em 2012 observa-se uma expansão principalmente ao sul em loteamentos novos.

A maior oferta de terrenos em todos os anos foi no Centro (com exceção a 2012). No entanto, destaca-se a ampliação de ofertas de 2012 para 2014 no Loteamento Jardim Marchese e Cidade Universitária, assim como no Bairro Padre Josimo (loteamento Rampanelli), mais próximo ao *campus* da UFFS.

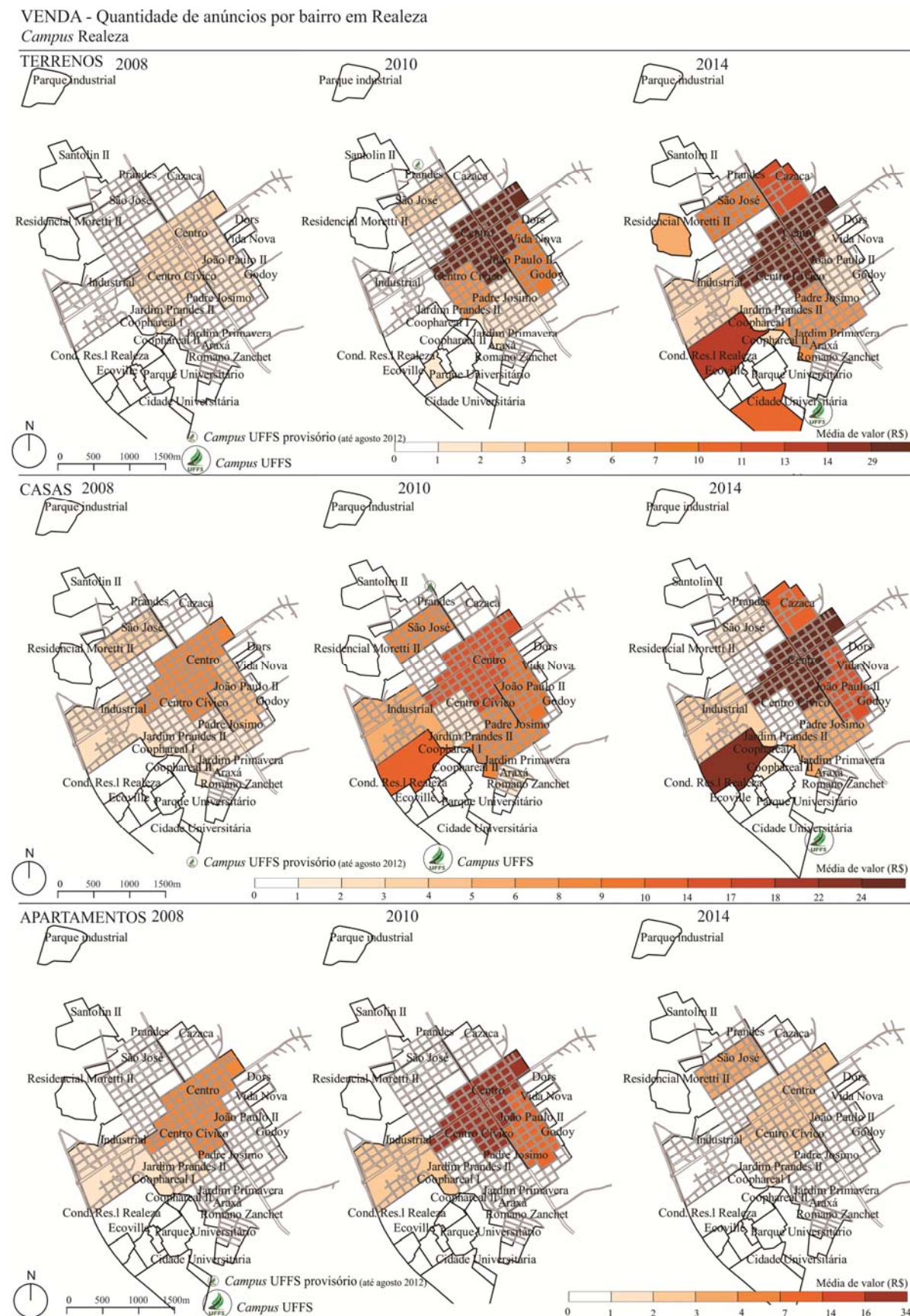
As respostas do questionário aplicado junto aos servidores em relação à sua mobilidade residencial na cidade, corroboram os dados apresentados de uma maior dinâmica de compra e venda, por exemplo, no loteamento Jardim Marchese. Dos onze docentes que responderam o questionário, apenas dois compraram imóveis assim que chegaram na cidade. No entanto, seis adquiriram imóvel em momento posterior, sendo que três deles compraram imóvel no Loteamento Jardim Marchese. Quatro técnicos também afirmaram ter adquirido terreno nesse loteamento (um deles já morava na cidade e fez a aquisição em 2010). Os valores pagos pelos terrenos nesse loteamento variavam entre R\$32.000,00 em 2010 e R\$50.000,00 em 2013. Um técnico comprou terreno também no loteamento Cidade Universitária em 2015 pelo valor de R\$51.000,00.

Em relação aos preços dos terrenos, que serão apresentados no próximo item, observa-se que dos 59 terrenos ofertados para venda nos classificados em 2010, apenas 26 apresentavam preço abaixo de R\$80.000,00. No entanto, somente 12 deles seriam viáveis para financiamento pelo PMCMV (com preço abaixo de R\$40.000, para viabilizar também a construção), já que o Programa definia que o financiamento para o terreno mais a construção deveria limitar-se a R\$80.000,00. Todos localizavam-se ao sul da malha urbana (Loteamento Jardim Pinheiro e Comin ao sul do bairro Centro Cívico). Em 2012, dos 69 terrenos, apenas 19 poderiam se enquadrar no PMCMV, com preços abaixo de R\$50.000,00 (o limite de financiamento passou a R\$90.000,00). E em 2014, dos 100 terrenos anunciados, somente 13 custavam menos de R\$50.000,00.

Quanto às casas anunciadas nos classificados, novamente observa-se uma maior oferta de imóveis a partir de 2010 (Figura 38). De três ofertas em 2005, passou para 18 em 2008, aumentou para 69 em 2010, chegando a 117 em 2014.



Figura 38 - Localização das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Realeza entre 2008 e 2014 por tipologia.



Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

Até 2010, a maior quantidade de anúncios de venda de casas era no Centro (com pouca diferença para o Loteamento Jardim Marchese). A partir de 2012, os anúncios de casas para venda no Loteamento Jardim Marchese ultrapassaram os do Centro.

Observa-se que em 2010 já havia ofertas de casas para venda no Loteamento Jardim Marchese (após menos de um ano de sua aprovação), o que pode indicar o que os corretores de imóveis e técnica da prefeitura revelaram em entrevistas à pesquisa em 2016, de que os terrenos foram comprados principalmente para investimento. Essas ofertas de venda de casa já seriam revendas, com valores mais altos (algumas não se enquadrando mais no Programa MCMV para financiamento<sup>85</sup>). Os preços de quatro do total de dez ofertas, variavam entre R\$75.000,00 e R\$100.000,00. Três delas anunciavam várias casas entre R\$75.000,00 e R\$90.000,00<sup>86</sup>. Já em 2012, das 18 casas anunciadas, apenas sete tinham preços menores do que R\$90.000,00 (limite para o financiamento pelo PMCMV), variando entre R\$77.000,00 e R\$90.000,00. Duas dessas ofertas correspondiam a anúncios de "vários imóveis". As demais, incluindo as três casas geminadas, variavam entre R\$95.000,00 e R\$280.000,00 (duas eram "várias"). Em 2014, os preços de todas as 22 casas ultrapassavam o limite do PMCMV (entre R\$95.000,00 e R\$180.000,00). Seis deles eram anúncios de várias casas.

Os dados também mostram um crescimento no número de anúncios de apartamentos até 2012 (quando quase duplica em relação ao ano anterior - Tabela 32 - Apêndice G). Em 2005 anunciou-se um apartamento para venda, em 2008 foram 12, em 2010 foram 34, em 2012 aumentou para 64 e em 2014 volta para 10. O preço de nenhum se enquadrava no limite do PMCMV.

Apesar do crescimento até 2012, comparando a quantidade de ofertas de apartamentos para venda com o número de anúncios de outras tipologias (principalmente de terrenos), percebe-se uma menor quantidade de apartamento no mercado. Esse fato pode indicar que no período estudado houve maior expansão horizontal da cidade do que verticalização, comprovando as percepções em campo. No entanto, o aumento abrupto de ofertas de apartamentos em 2012 indica também uma dinamização do setor da construção civil na cidade, reforçando as falas nas entrevistas com corretores imobiliários em 2016 em relação ao aumento do número de construtoras, técnicos (inclusive com empresários locais que

---

<sup>85</sup> Até 2012, o limite de financiamento para cidades de até 50.000 habitantes era R\$80.000,00. Nesse ano passou para R\$90.000,00.

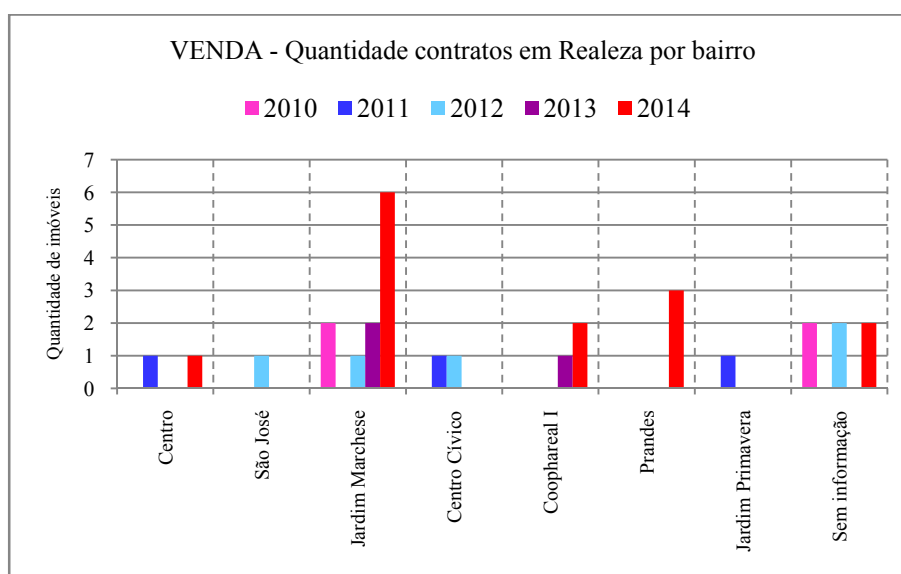
<sup>86</sup> Como não se teve acesso ao número exato que significava a expressão "vários", nos dados, como colocado na metodologia, esses anúncios se transformaram em seis ofertas, ainda que possa significar mais.

usaram o capital de outros ramos - produção de soja, por exemplo, no Mato Grosso - para investir na construção civil)<sup>87</sup>.

Foram analisados 29 contratos de venda no período estudado, disponibilizados pelas duas imobiliárias citadas (Tabela 33 - Apêndice G). Esses contratos não correspondem à totalidade das transações das imobiliária no período (diferente dos contratos de aluguel), ou seja, são contratos aleatórios no tempo. Sendo assim, dados de quantidade devem ser ponderados na análise, sendo mais bem aproveitados em relação a valores. A maior parte dos contratos correspondem ao ano de 2014.

A maior quantidade de contratos de venda no período ocorreu no loteamento Jardim Marchese (Figura 39), principalmente de casas em 2014 (Figura 40). Nesse mesmo ano, ocorreu uma quantidade considerável de casas também no Loteamento Prandes e Coophareal I, todos próximos ao *campus* da UFFS. Apenas uma das casas possuía valor abaixo do limite financiável pelo PMCMV.

Figura 39 - **Quantidade de contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014 por bairro.**



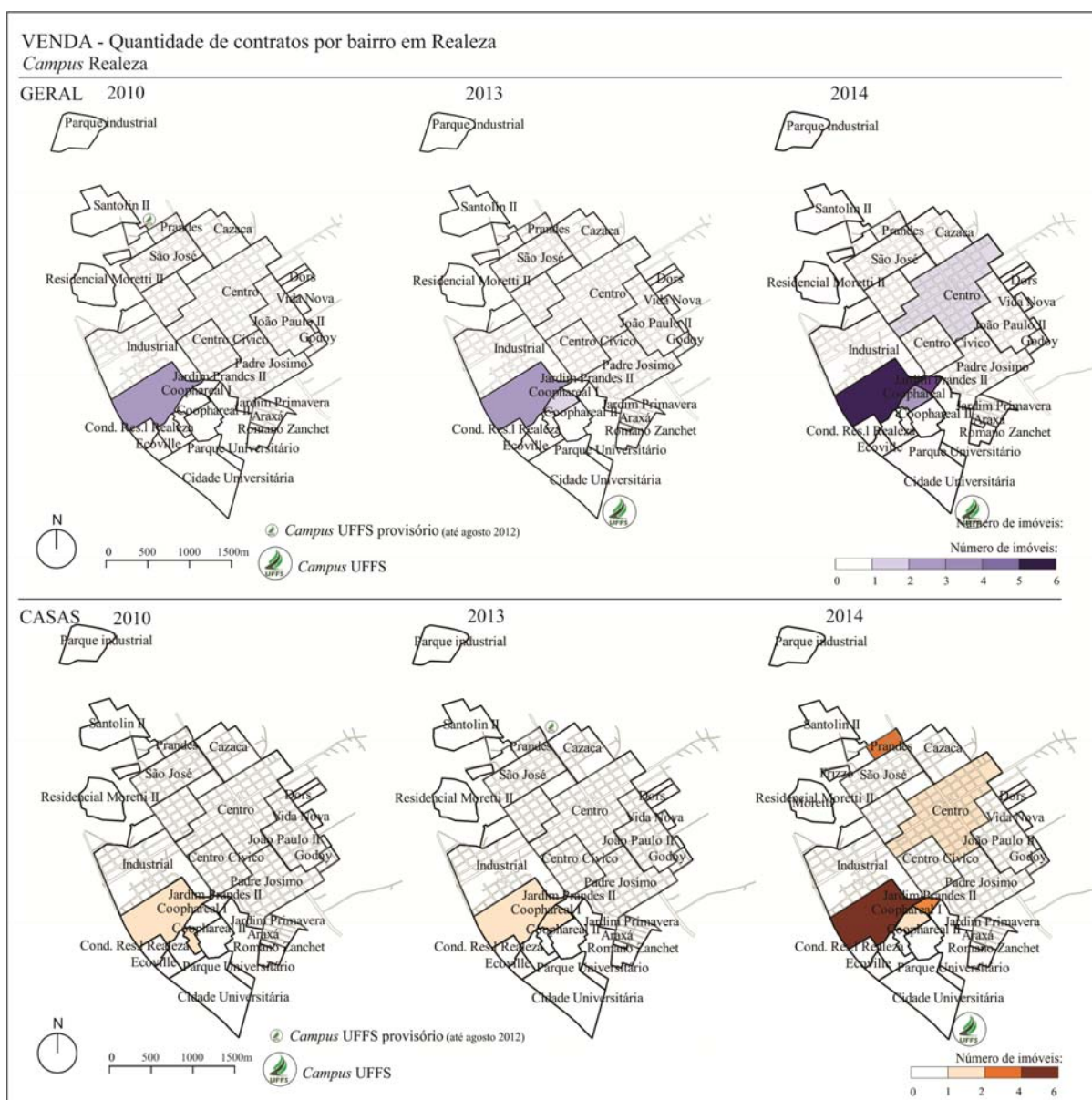
Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

Em relação a outras tipologias vendidas no período estudado em Realeza, o número de amostras foi reduzido para análise (Tabela 33 - Apêndice G).

<sup>87</sup> De acordo com o Ministério do Trabalho, de 2013 a 2014 houve um aumento de 39,13% no número de pessoal ocupado no setor da construção civil em Realeza, enquanto Francisco Beltrão, por exemplo, a quem a cidade se relaciona verticalmente de acordo com o REGIC (2007), teve um crescimento de apenas 15,45%. Em Curitiba, capital do estado, o setor cresceu 12,44%.



Figura 40 - Localização das casas vendidas em Realeza entre 2010 e 2014.



Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

Os dados apresentados sobre as movimentações do mercado imobiliário de Realeza permitem concluir que, a partir de 2010, ano de implantação da UFFS na cidade, houve uma dinamização seja nas ofertas, seja nas transações efetivadas de aluguel e venda de imóveis na cidade. O número de vendas de terrenos teve destaque, confirmando um aumento de novas áreas no mercado (expansão horizontal). Além do Centro, o Loteamento Jardim Marchese, cuja aprovação foi em agosto de 2009, teve uma maior movimentação imobiliária, sendo destino de investimento seja em terrenos, seja em imóveis construídos. É nessa área, como veremos no próximo item que trata dos preços e valores dos imóveis, que houve os maiores aumentos de preço do mercado.

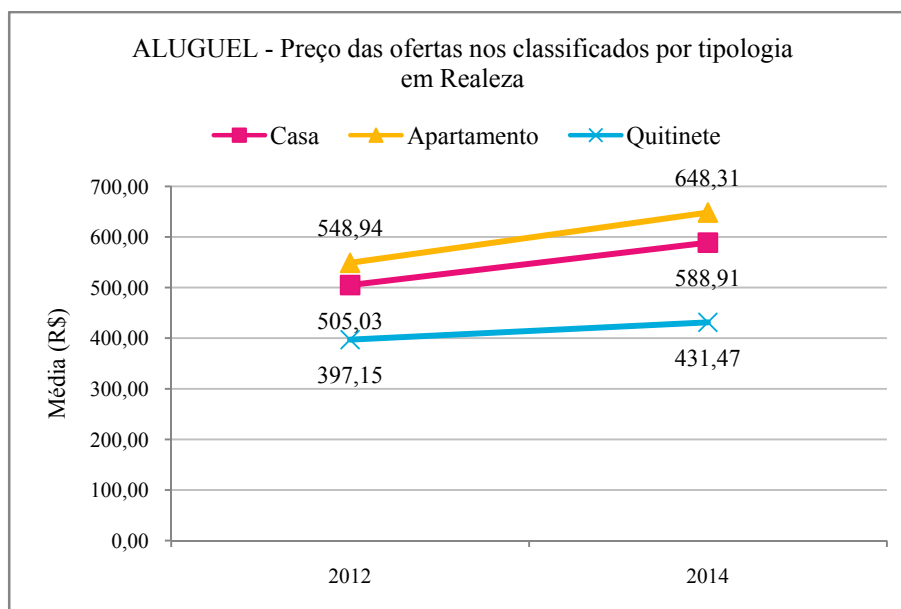
Outro ponto importante é que, apesar do aumento da dinâmica imobiliária da cidade, principalmente a partir de 2010, foram poucas as ofertas ou transações que se enquadraram nos limites de financiamento do PMCMV estabelecidos para o porte dessa cidade. Ou seja, a ampliação do mercado imobiliário de Realeza, pelos dados apresentados, não esteve diretamente relacionada a esse Programa.

#### 4.3.3 Preços e valores do solo urbano em Realeza

Sobre os preços dos imóveis de Realeza, obteve-se os dados de aluguel a partir de 20 anúncios nos classificados e 202 de contratos; e de venda através de 591 anúncios e 29 contratos.

Os preços dos imóveis para aluguel anunciados nos classificados, independentemente do tamanho, tiveram um aumento de 2012 a 2014, como é possível ver na Figura 41 (em 2010 só houve um anúncio de uma quitinete e antes disso não houve nenhuma oferta de aluguel). As casas tiveram um aumento de 17%, os apartamentos de 18% e as quitinetes de 9%<sup>88</sup>.

Figura 41 - Média dos preços dos imóveis de aluguel ofertados nos classificados de Realeza em 2012 e 2014 por tipologia.



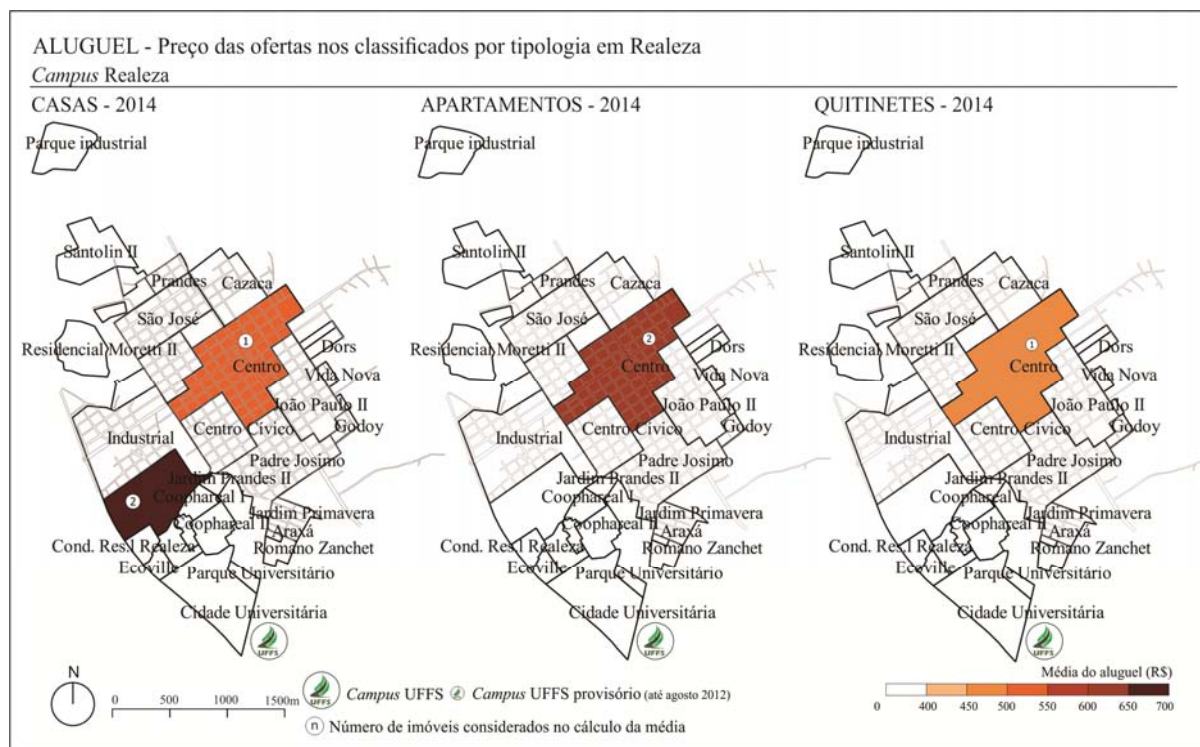
Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

Apesar de as tipologias dos anúncios não se repetirem nos bairros nesses dois anos, impedindo a análise comparativa (Tabela 34 - Apêndice G), é possível visualizar na Figura 42

<sup>88</sup> Como explicitado na metodologia, os dados apresentados referem-se a preços atualizados para 31 de dezembro de 2014 de acordo com o IGP-DI.

que em 2014 as médias dos preços de aluguel das casas eram mais altas no Loteamento Jardim Marchese do que no próprio Centro (ainda que no Centro tenha sido considerado o preço de apenas um imóvel).

**Figura 42 - Média dos preços de aluguel das casas, apartamentos, quitinetes ofertadas nos classificados de Realeza em 2014.**

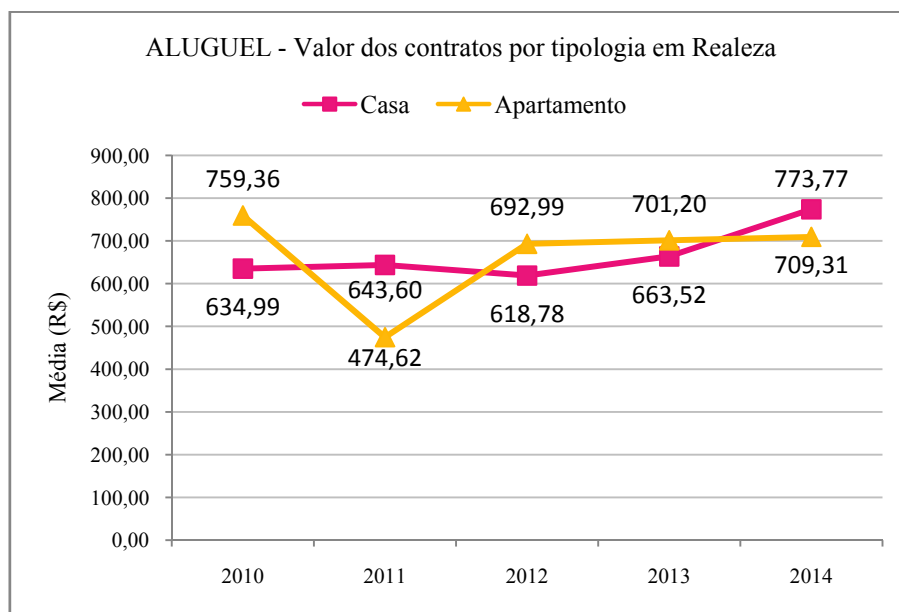


Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J., ANDRADE, S.

Observa-se que os números nos círculos nos mapas indicam a quantidade de imóveis considerados no cálculo da média por bairro. Esse número é importante para a ponderação nas análises, pois pode indicar uma especificidade de um imóvel (quando o número é baixo), não sendo possível generalização. Outra observação é que, usualmente, não é informada a área dos imóveis nos anúncios de aluguel, mas o número de dormitórios. Sendo assim, procurou-se o cruzamento dessas duas informações para aproximar-se mais precisamente da evolução dos preços. No entanto, para o caso de anúncios de aluguel de Realeza, não foi possível essa análise, pois as tipologias não se repetiram nos anos considerados (Tabela 34 - Apêndice G).

Os dados relativos aos valores dos imóveis efetivamente alugados, disponíveis nos 202 contratos fornecidos por uma das imobiliárias consultadas, mostram uma valorização de 22% das casas entre 2010 e 2014 (com pequena queda em 2012); e uma certa estabilidade nos valores dos aluguéis de apartamentos (com queda em 2011), independente dos tamanhos dos imóveis (Figura 43).

Figura 43 - Médias dos valores dos imóveis alugados em Realeza entre 2010 e 2014 por tipologia.



Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

Ainda que em muitos bairros a quantidade de imóveis para o cálculo das médias não permita generalizações (Tabela 36 - Apêndice G), é possível visualizar que em 2010 os valores das casas no bairro Cazaca (onde localizava-se o *campus* provisório da UFFS até 2012), era equivalente às casas alugadas no Centro (Figura 44).

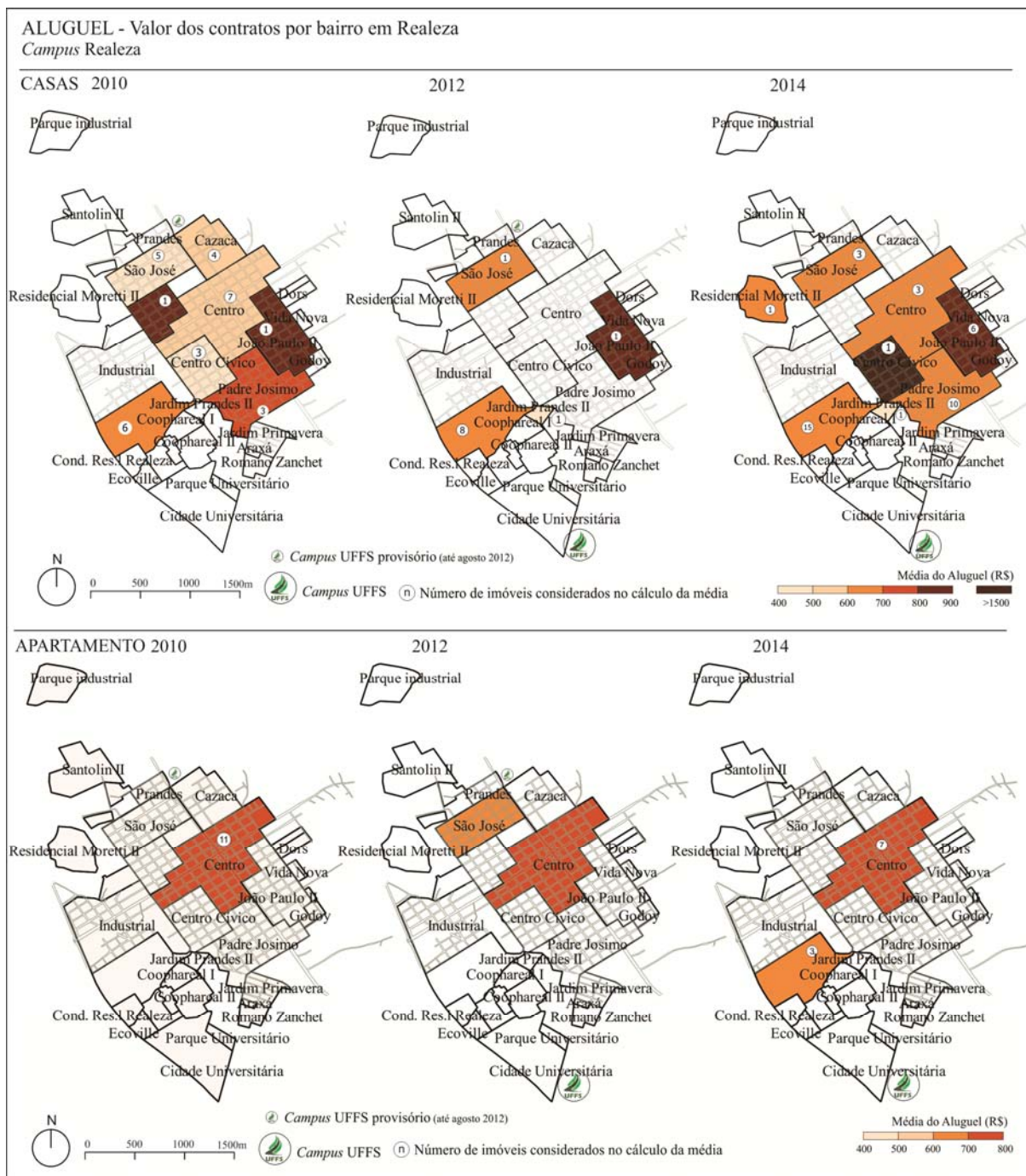
As casas no Centro tiveram também uma valorização se considerados apenas os anos de 2010 e 2014 (12%). No entanto, de 2010 a 2011, a valorização foi maior, passando a média de R\$543,42 (considerando sete imóveis) para R\$1.044,85 (três imóveis). Ou seja, uma valorização de 92%. Em 2013 baixou para R\$709,73 até o valor de R\$608,23 em 2014.

Outra área em que é possível comparação de valores de aluguel de casas devido à quantidade de imóveis ser suficiente, é o Loteamento Jardim Marchese que, apesar de manter os valores aproximados no período considerado (com leve baixa em 2011), apresentou valores mais altos do que o Centro em 2010 e 2014. Os valores dos aluguéis de apartamentos no bairro São José (predominantemente residencial, mas próximo ao *campus* provisório) também eram equivalentes ao Centro em 2011 e 2012, sendo que em 2011 mais alto (e em 2012 um pouco mais baixo). No Centro, os apartamentos alugados tiveram um pequeno aumento nos seus valores se considerados os anos de 2010 e 2014 (5%). Entre essas duas datas houve uma pequena queda.

Os contratos de aluguel não forneciam a informação do número de quartos dos imóveis o que impossibilitou uma análise mais aproximada da evolução dos valores.



Figura 44 - Localização das médias de valores dos casas e apartamentos alugados em Realeza entre 2010 e 2014.



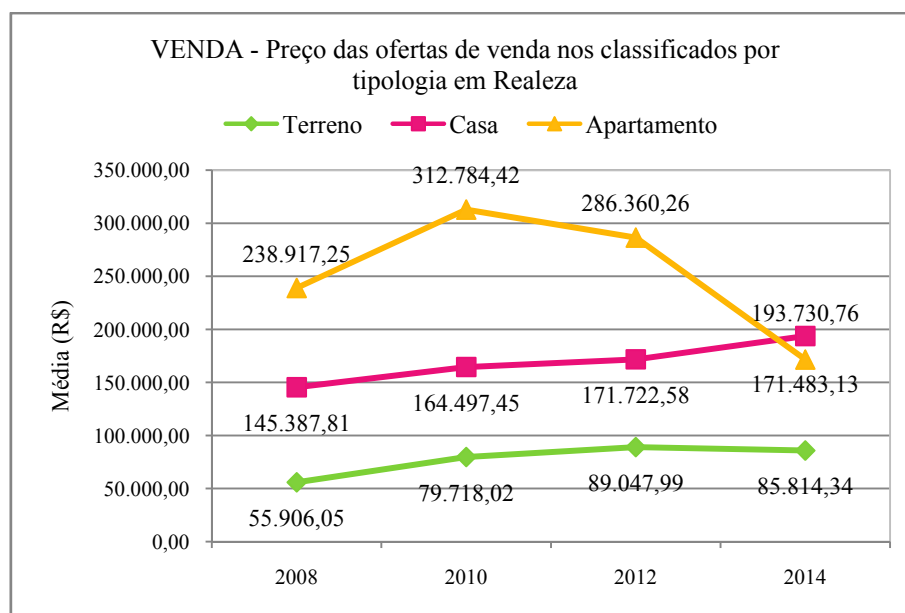
Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

O questionário aplicado junto aos servidores da UFFS indica que os valores pagos por estes pelo aluguel de imóveis em 2010 não se diferencia muito dos anos posteriores: R\$718,75 em 2010 e R\$750,00 em 2010. Observa-se que esses valores não foram corrigidos pela inflação, pois não se teve acesso aos anos que os imóveis que não foram alugados em 2010 foram locados.

Quanto aos alunos, os dados obtidos pelo questionário do SAE da UFFS em 2013, indicaram que os estudantes que se instalaram em Realeza em 2010 pagavam entre R\$637,03 e R\$746,20 de aluguel enquanto que os que já moravam na cidade antes da UFFS pagavam R\$352,00 a R\$450,00. Os estudantes que indicaram que moravam próximo ao *campus*, possibilitando ir a pé para a universidade, pagavam um valor mais alto do que os que dependiam de transporte locado ou coletivo. Os primeiros pagavam em média R\$865,25 a R\$900,00, enquanto os demais R\$602,08 a R\$717,38. Esses dados indicam que os imóveis alugados pelos estudantes que encontravam-se mais próximos da universidade (novos loteamentos) custavam mais do que os que moravam mais longe. Observa-se que a Prefeitura Municipal oferece ônibus gratuito para os estudantes no início e no final de cada turno, passando pelas várias regiões da cidade<sup>89</sup>, o que permite com que os alunos possam morar no centro, principalmente, tendo fácil acesso ao *campus* de maneira gratuita. A maioria divide esses valores com outros estudantes, já que coabitam o mesmo imóvel.

Os preços dos imóveis para venda anunciados nos classificados de Realeza apresentaram um aumento maior do que os imóveis de aluguel. Os terrenos e as casas, independentemente do tamanho, tiveram um aumento de 53% e 33%, respectivamente. Os preços dos apartamentos, sem considerar o tamanho, aumentou 31% de 2008 a 2010, mas decaiu nos anos seguintes (Figura 45 e Figura 46).

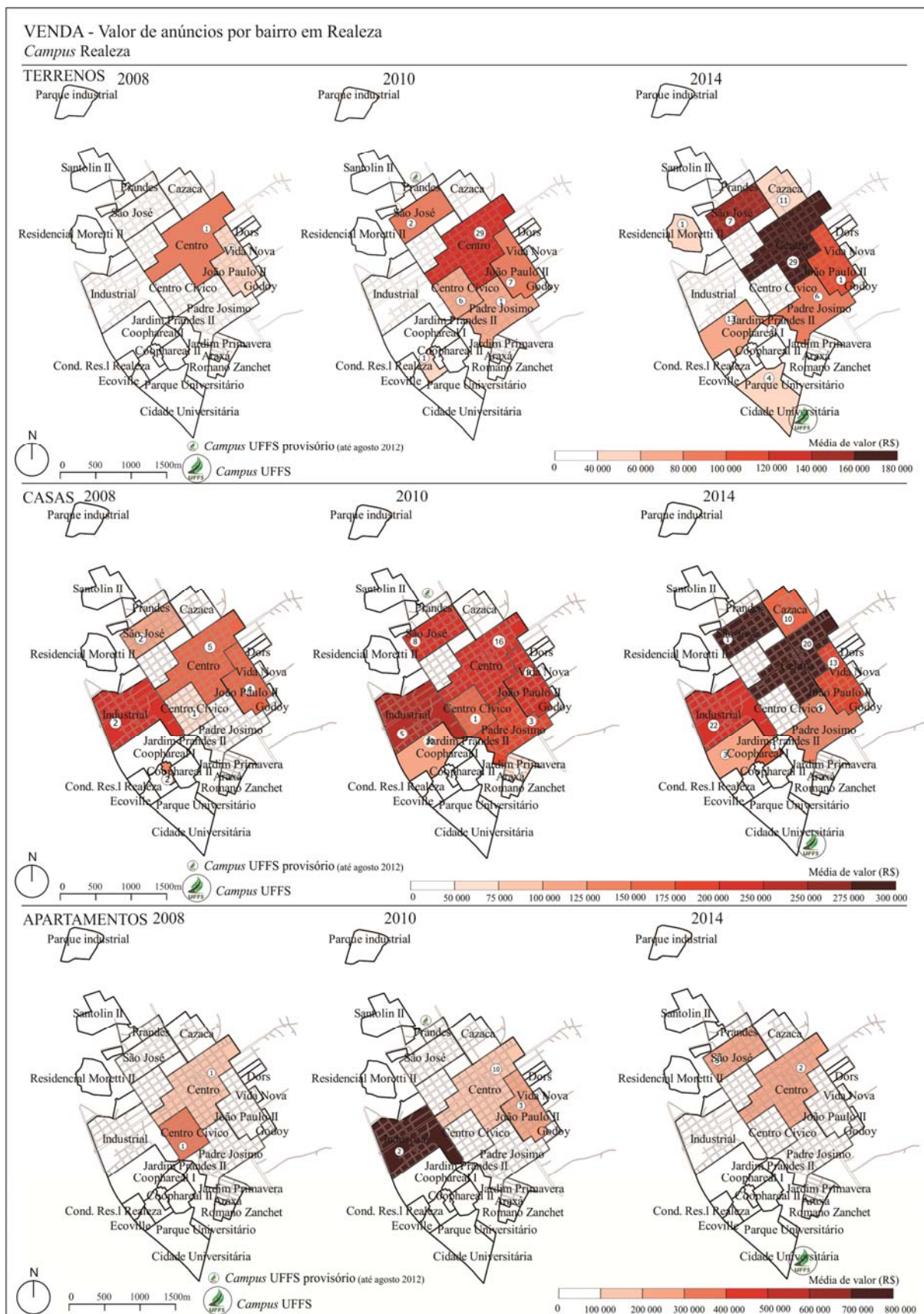
Figura 45 - Média dos preços das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014 por tipologia.



Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

<sup>89</sup> Informação disponível em: <(https://www.uffs.edu.br/campi/realeza/horarios\_de\_onibus>. Acesso em: 16 dez 2017).

Figura 46 - Localização das médias dos preços das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014.

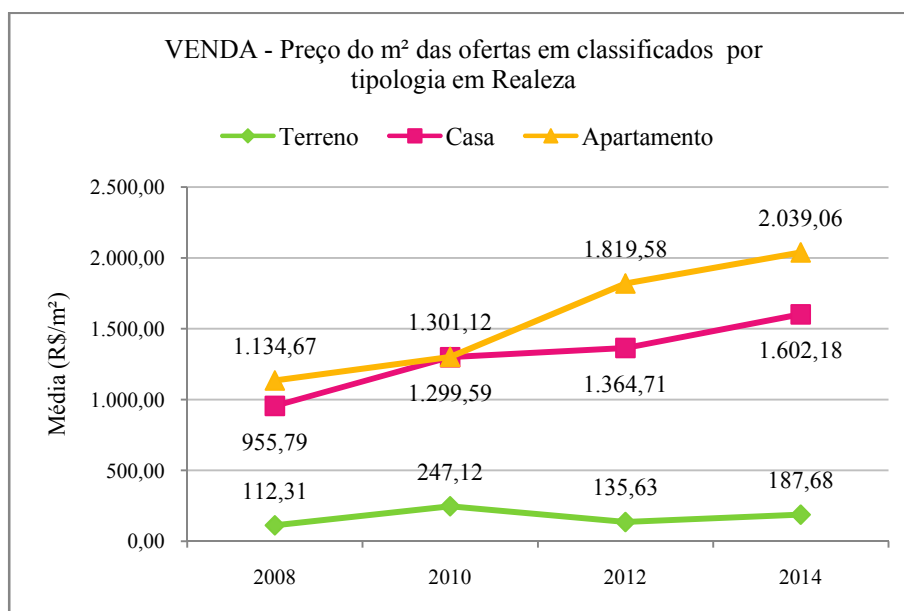


Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.



No entanto, os preços por m<sup>2</sup> das vendas (dado mais apropriado para comparação) indicam um aumento superior dos preços dos imóveis, inclusive apartamento (Figura 47), no período estudado. Os preços de terrenos aumentaram 67% de 2008 a 2014, sendo que de 2008 a 2010 elevou 120%. Os preços das casas aumentaram também 68% de 2008 a 2014. E os apartamentos 80% no mesmo período.

Figura 47 - Média do preço por m<sup>2</sup> das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014, por tipologia.



Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

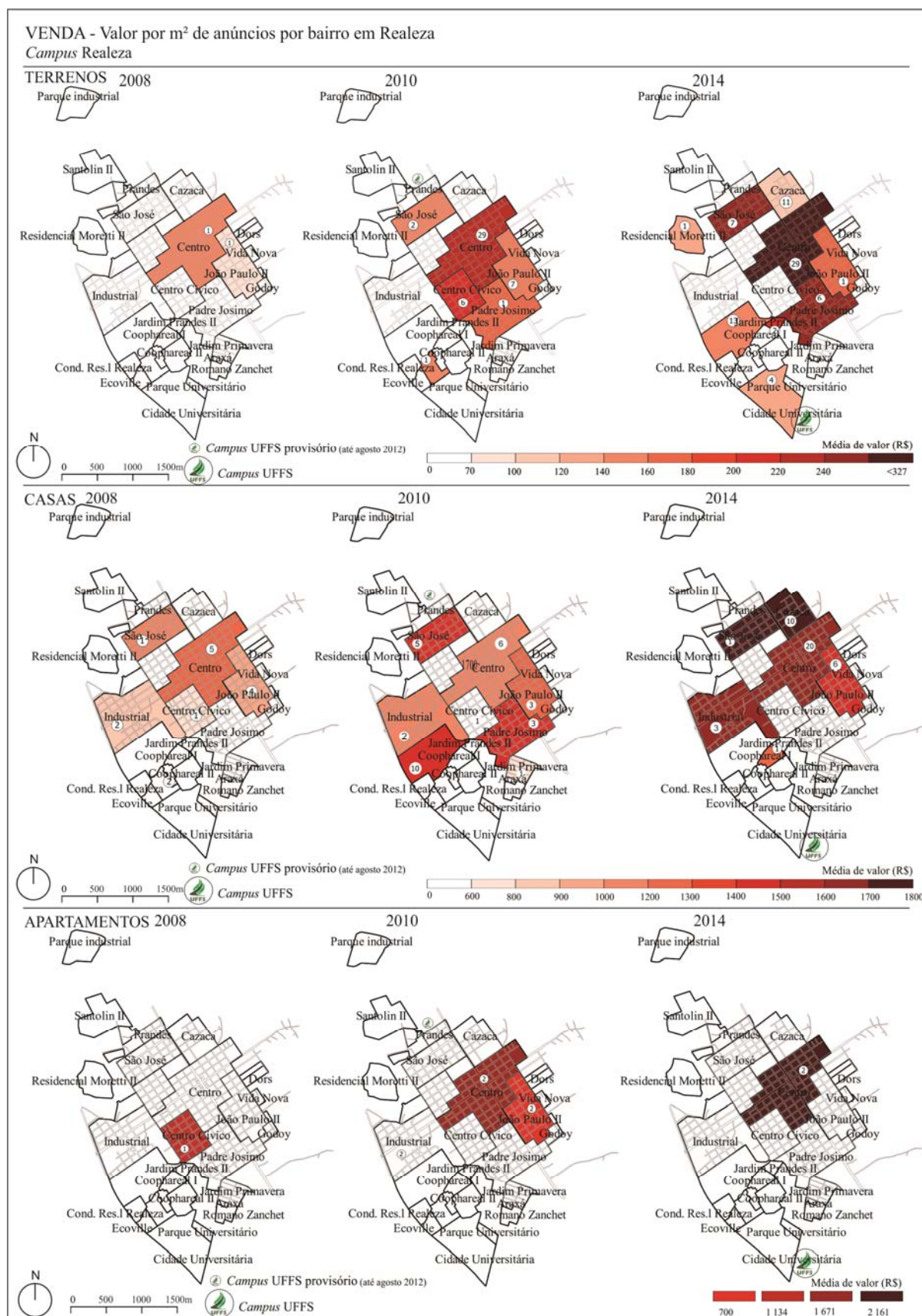
Os terrenos no Centro passaram de R\$221,28/m<sup>2</sup> para R\$327,46/m<sup>2</sup> entre 2010 e 2014, ou seja, um aumento de 48%. No Loteamento Jardim Marchese, de 2012 a 2014, os preços dos terrenos aumentaram 42%, enquanto no São José aumentou 75% de 2010 a 2014.

As casas no Centro também tiveram aumento de 31% de 2008 a 2014 (Figura 48). Nesse mesmo período no João Paulo aumentou 56% (maior do que o Centro). No Jardim Marchese, de 2010 a 2014, aumentou 13%. Os dados dos apartamentos não puderam ser comparados, pois o número de imóveis não foi suficiente (Tabela 37 – Apêndice G).

A valorização do bairro Jardim Marchese também é apontada pelos servidores da UFFS que compraram terreno nesse bairro, de acordo com resposta ao questionário aplicado pela pesquisa. Das nove aquisições de terreno pelos servidores na cidade entre 2010 e 2017, cinco foram no Loteamento Jardim Marchese (sendo três já em 2010), um no loteamento Cidade Universitário e um no loteamento Coophareal, todos loteamentos novos próximos à universidade. No Jardim Marchese, um servidor não indicou a data em que comprou seu imóvel, no entanto, sabe-se que não foi em 2010, pois esse servidor alugou imóvel quando chegou na cidade.



Figura 48 - Localização das médias dos preços por m<sup>2</sup> das ofertas de venda em Realeza entre 2008 e 2014.

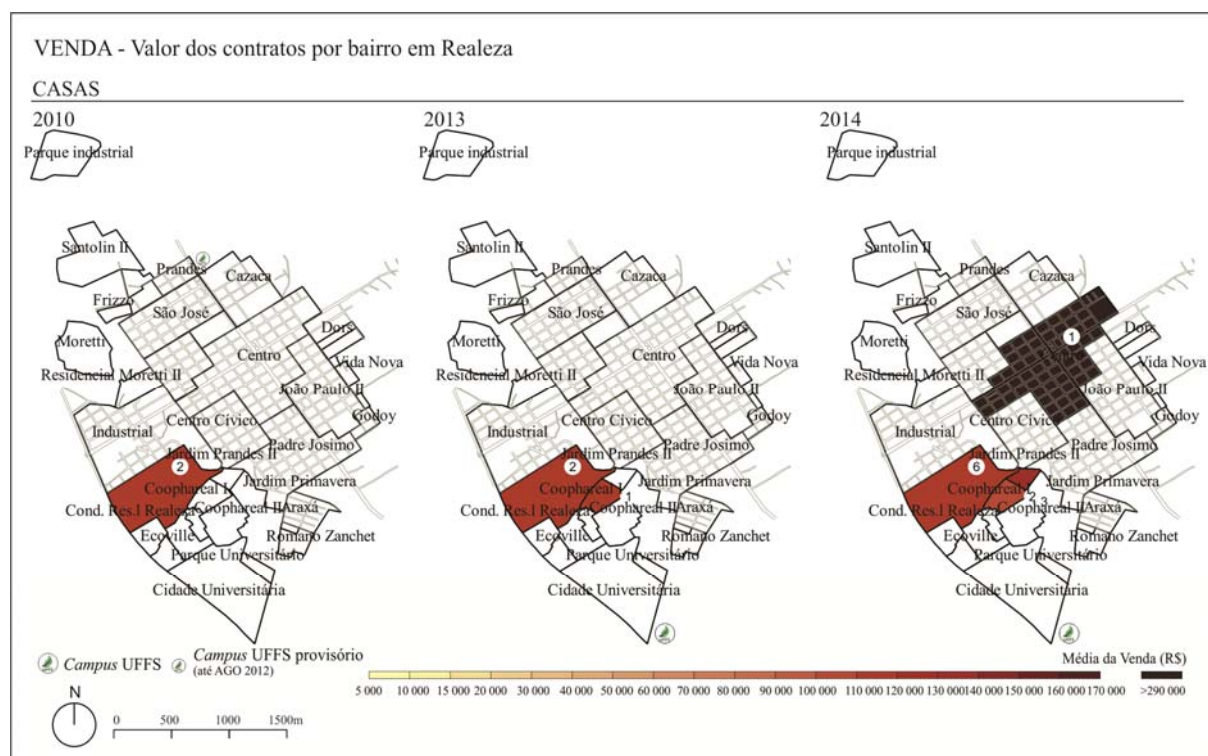


Os três terrenos comprados em 2010 nesse loteamento custaram a média de R\$33.000,00. O comprado em 2013 custou R\$50.000,00 e o outro que foi adquirido em ano posterior a 2010 custou R\$45.000,00. Esses dados indicam uma valorização nos terrenos no loteamento, já que os valores que possuíam data, corrigidos para o ano de 2016, aumentaram 20% no período de três anos. As casas adquiridas por seis servidores no bairro também mostram uma valorização da área. De R\$244.165,47 em 2010, passou para R\$384.506,56 em 2014, chegando a R\$450.845,73 em 2013 (valores corrigidos).

Nas Figura 45 e Figura 46 também é possível observar, como visto anteriormente, que a média dos preços gerais dos imóveis anunciados nos classificados não permitia o financiamento pelo PMCMV durante o período todo, pois ultrapassavam o limite estabelecido para o porte da cidade.

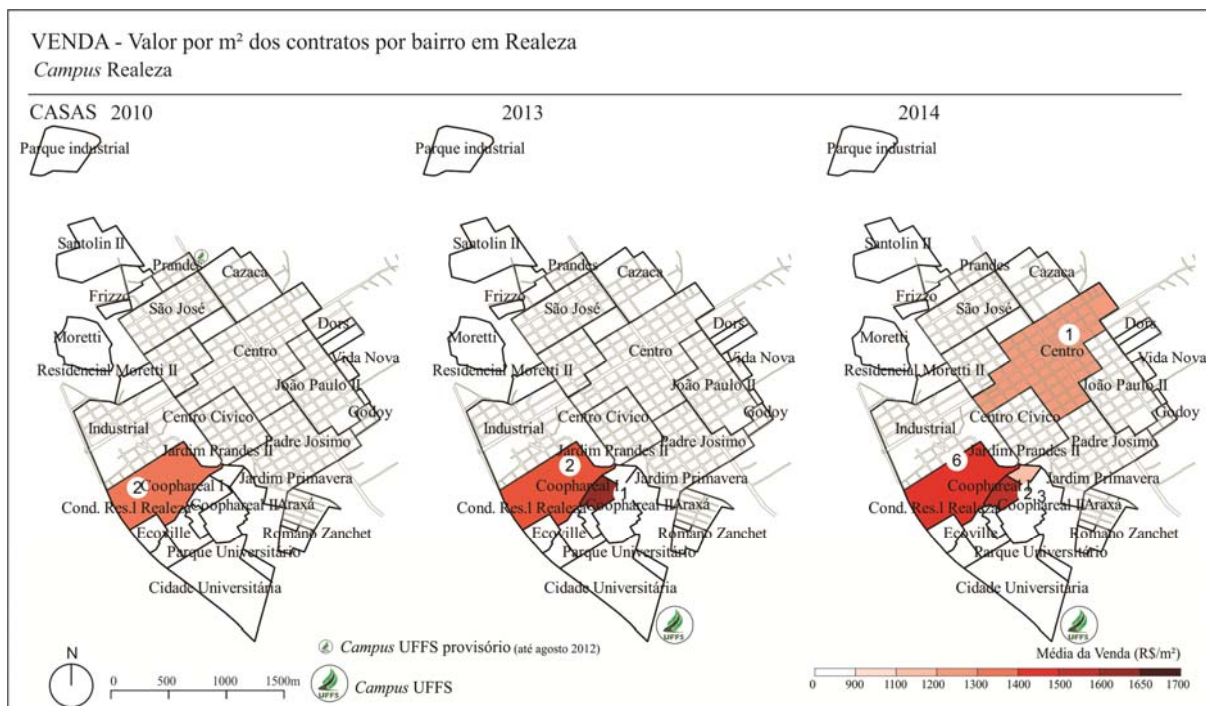
Os valores das vendas efetivadas não puderam ser analisados devido à reduzida amostragem de imóveis (Tabela 38 e 39 – Apêndice G). No entanto, ainda que com poucos imóveis vendidos no período, no caso das casas do loteamento Jardim Marchese, os valores praticamente mantiveram-se de 2010 a 2014 (Figura 49), inclusive considerando-se o tamanho dos imóveis (valor por área construída) - Figura 50. Para essa análise somente foram considerados os valores de dois imóveis em 2010 e 2013, o que dificulta generalizações.

Figura 49 - Localização das médias dos valores dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014.



Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

**Figura 50 - Localização das médias dos valores por m<sup>2</sup> dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014.**



Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

As entrevistas em 2016 com os corretores imobiliários também revelaram o aumento dos preços dos imóveis de venda em Realeza, principalmente depois de 2010, no entanto, em suas falas, apontavam sempre os preços sem considerar a inflação do período (diferentemente dos dados do mercado apresentados anteriormente), o que fazia com que o aumento parecesse maior. Um exemplo foi a menção do corretor de uma das imobiliárias sobre uma casa no Loteamento Jardim Marchese que foi vendida por ele em 2010 por R\$150.000,00 e revendida em 2015 por R\$240.000,00. Os valores corrigidos pela inflação (R\$244.165,47 e R\$282.286,94, respectivamente, tendo como referência dezembro de 2016) indicam a valorização no período (de R\$38.121,47), mas não na proporção enfatizada pelo corretor (R\$90.000,00). Esses discursos de valores não corrigidos, acredita-se, acabaram dando uma falsa impressão de sobrevalorização dos imóveis na cidade.

O mesmo corretor ainda indicou mais cinco casas vendidas e revendidas por ele no Loteamento Jardim Marchese no período de 2010 a 2016. Considerando o período definido pela pesquisa (até 2014), uma delas teve valorização de 6% de 2010 a 2011; outra de 5% entre 2012 e 2013; de 2013 a 2014 uma terceira valorizou 35%; e do início de 2013 ao final desse mesmo ano houve um aumento de 23% em uma quarta casa vendida. Essa mesma valorização ocorreu com uma casa vendida por ele em 2013 e revendida em 2014 no Loteamento Prandes.



Outro corretor entrevistado também enfatizou em sua fala um aumento dos preços dos terrenos para venda, considerando que houve um "boom" entre 2010 e 2012, especialmente. Nesse caso, comparou o preço do m<sup>2</sup> entre 2009 (ano do início da sua atividade) e 2016. De acordo com os dados citados por ele, corrigidos para o ano de 2016, o Loteamento Marchese teria sofrido um aumento de 55% nos preços dos seus imóveis; o Centro, os bairros João Paulo e Pe. Josimo teriam mantido seus preços; e o Loteamento Cidade Universitária teria tido um aumento de 179% no preço dos seus terrenos. Esses dados enfatizam sua percepção de sobrevalorização, principalmente em áreas novas da cidade.

No Centro, segundo um terceiro corretor entrevistado, citando a valorização do próprio terreno onde está instalado a imobiliária como exemplo, em 2008 esse imóvel valia R\$12.000,00 (valor que ele pagou nesse ano) sendo que em 2016, na percepção dele, passou a valer R\$350.000,00. O primeiro valor, corrigido para 2016 corresponderia a R\$20.617,91. Ou seja, bem abaixo do que o corretor dizia valer na última data. Esse percentual tão grande de valorização não foi encontrado em nenhum dos dados levantados nos bairros, seja em anúncios de jornal, seja em contratos. Esse fato nos leva a ponderar os discursos dos corretores nas análises e acreditar que essas afirmações corroboraram com a estratégia do capital imobiliário de legitimar os aumentos dos preços do solo urbano, atraindo investidores.

No entanto, os dados de contratos e anúncios de classificados de jornal apresentados indicaram um aumento geral dos preços dos imóveis a partir de 2010, mas principalmente de vendas, e em bairros procurados especialmente por pessoas vinculadas à UFFS, como o Loteamento Marchese. Os preços anunciados e os valores praticados levantados nas fontes pesquisadas também levam a crer que o mercado imobiliário de Realeza acabou sendo pouco influenciado pelo PMCMV, já que não se enquadravam no limite estabelecido pelo Programa. Pelos dados e entrevistas analisados, a UFFS teve papel preponderante na nova dinâmica imobiliárias que se instalou na cidade.

Em relação aos aluguéis, observou-se uma estabilidade maior nos preços, no entanto, em alguns anos, as áreas mais recentes próximas à UFFS apresentavam preços mais altos do que o próprio Centro.

O cruzamento das informações relativas às áreas de expansão da malha urbana da cidade, os locais de moradia dos servidores e estudantes da UFFS e as movimentações do mercado imobiliário permitem afirmar que a presença da universidade em Realeza modificou profundamente a maneira de produção do espaço. O capital imobiliário (que até então era pouco atuante na cidade), movido pela demanda de imóveis e expectativa de desenvolvimento

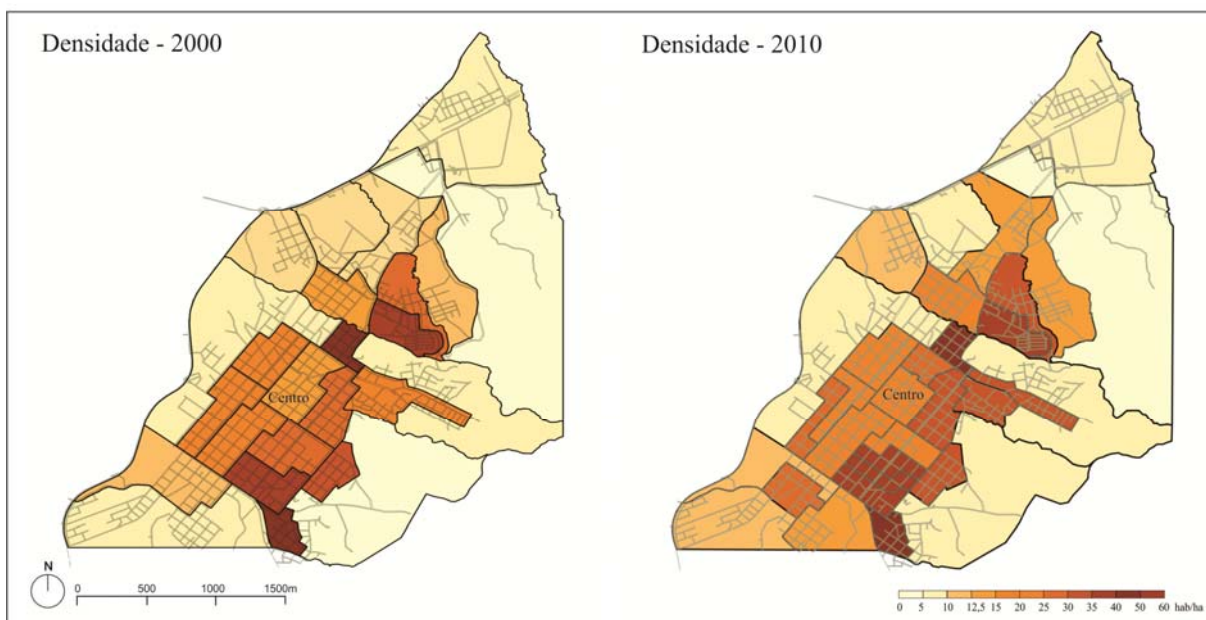
geradas pela UFFS, torna-se um dos principais agentes nesse processo de produção, reproduzindo a mesma lógica de cidades maiores.

A Universidade, portanto, no caso de Realeza, gera uma nova dinâmica regional, atraindo agentes e capitais não só da cidade, mas da região. Com isso, ela assume um novo papel na rede urbana, impensável se não tivesse se estabelecido esse investimento federal.

#### 4.4 A UFFS e o espaço urbano de Laranjeiras do Sul

Laranjeiras do Sul, no estado do Paraná, com 25.031 habitantes na área urbana (IBGE, 2010), é a maior das três cidades adotadas como estudos de caso (com mais do que dobro da população urbana de Realeza e Cerro Largo). Está distante 183 km de Realeza e 264 km de Chapecó. De acordo com a Figura 51, possui uma densidade populacional urbana média de 23,5 hab./ha, concentrando a população nas regiões a leste e norte da área central, e em áreas de baixíssima renda ao sul (loteamento Jardim Presidente Vargas) e ao norte (Loteamento Vila São Miguel<sup>90</sup>) (Figura 52). A população de mais alta renda localiza-se na área central e a oeste, entre o centro e a rodovia, no bairro Cidade Alta, principalmente (Figura 54), enquanto a de mais baixa renda localiza-se do lado oposto (nordeste e sudeste).

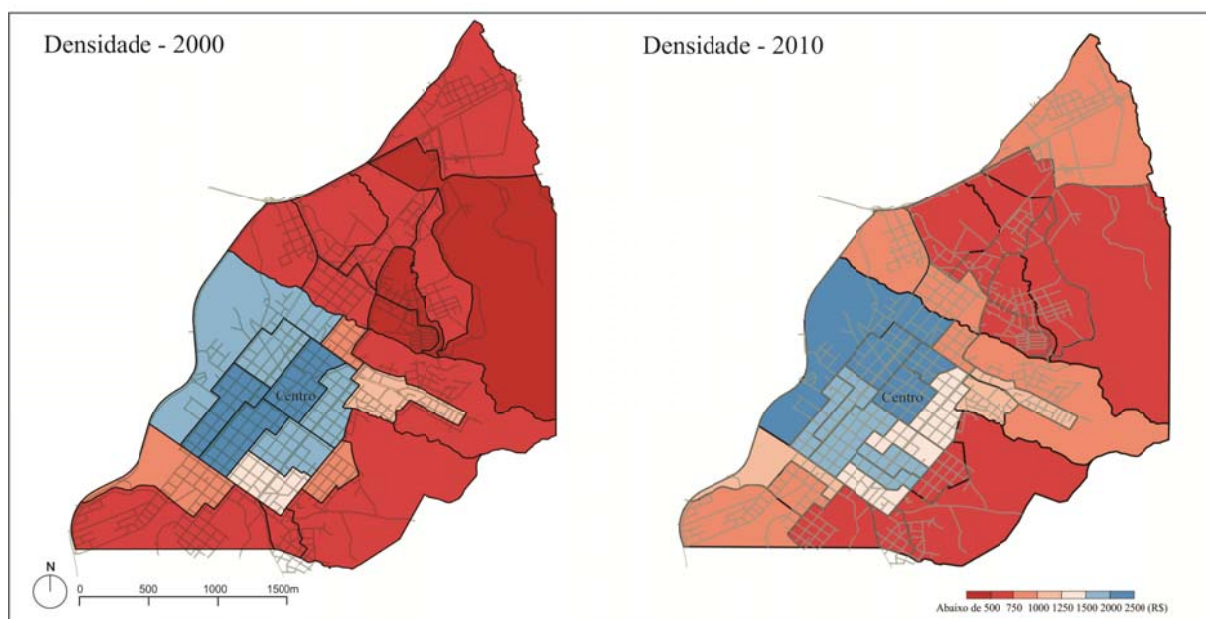
Figura 51 - Distribuição da densidade populacional urbana em Laranjeiras do Sul em 2000 e 2010.



Fonte: IBGE (2000) (Variável "Moradores em domicílios particulares permanentes"); Malha viária: IBGE (2010). Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

<sup>90</sup> Área transformada em ZEIS pela Prefeitura Municipal em 2014, havendo a regularização fundiária dos lotes com padrões especiais (Prefeitura Municipal de Realeza, 2014. Disponível em <[http://www.cmls.pr.gov.br/upload\\_leis/lei\\_050\\_2014%5b1415634618%5d.pdf](http://www.cmls.pr.gov.br/upload_leis/lei_050_2014%5b1415634618%5d.pdf)>. Acesso em: 08 jan. 2017).

Figura 52 - Distribuição da população urbana de Laranjeiras do Sul por renda em 2000 e 2010 por setor censitário.



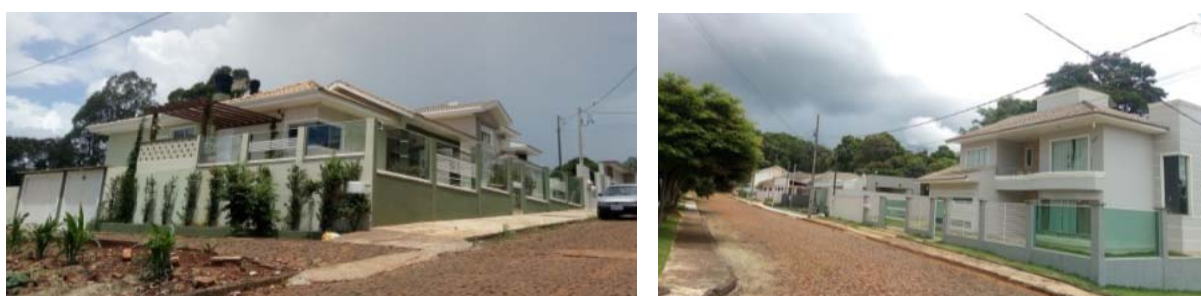
Fonte: IBGE (2000 e 2010) (Variável "Rendimento nominal mensal por pessoa responsável por domicílio particular permanente" e "Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento)") - Valores do Censo de 2010 corrigidos pelo INPC<sup>91</sup> de 01 de agosto de 2000 a 31 de julho de 2010; Malha viária: IBGE (2010). Elaboração: RECHE, D.; GUST, J.

Figura 53 - Loteamento Presidente Vargas ao sul da malha urbana de Laranjeiras do Sul - área de baixa renda - 2017.



Fonte: RECHE, D. Foto: FRANCO, P. (Dezembro de 2017).

Figura 54 - Bairro Cidade Alta a oeste da malha urbana de Laranjeiras do Sul - área de alta renda - 2017.



Fonte: RECHE, D. Foto: FRANCO, P. (Dezembro de 2017).

<sup>91</sup> Índice definido a partir dos hábitos de consumidores com renda familiar na faixa de 1 a 8 salários mínimos.

Observa-se que novos loteamentos foram aprovados a partir de 2010, o que significa que não foram registrados no Censo demográfico de 2010. Esses novos empreendimentos, provavelmente, alteram esses dados do Censo de 2010, revelando mudanças da organização socioespacial da cidade. Um exemplo é o Loteamento Jardim Marchese (mesmo loteador do loteamento de Realeza, de mesmo nome), aprovado em 2011 (Figura 55), onde residem um número considerável de servidores da UFFS.

Figura 55 - Loteamento Marchese ao sul de Laranjeiras do Sul - 2016



Fonte: RECHE, D. Foto: FRANCO, P. (Julho de 2016).

O *campus* de Laranjeiras do Sul está localizado a 4 km ao sul da área urbanizada do município, ou seja, não está contíguo à malha urbana (diferentemente de Cerro Largo e Realeza). No entanto, segundo entrevista com o arquiteto da Prefeitura em 2016, a localização do *campus* influenciou no projeto de organização do sistema viária da cidade, iniciado em 2015, que privilegiou o eixo norte-sul através de investimentos na Avenida Santos Dumont (Figura 56) conectando-a com a BR-277 ao norte e seu prolongamento até a BR-158 ao sul. Com isso, parte do trajeto para o *campus* foi desviado para dentro da cidade.

Figura 56 - Avenida Santos Dumont que recebeu investimentos em 2015 facilitando o acesso ao *campus* da UFFS de Laranjeiras do Sul



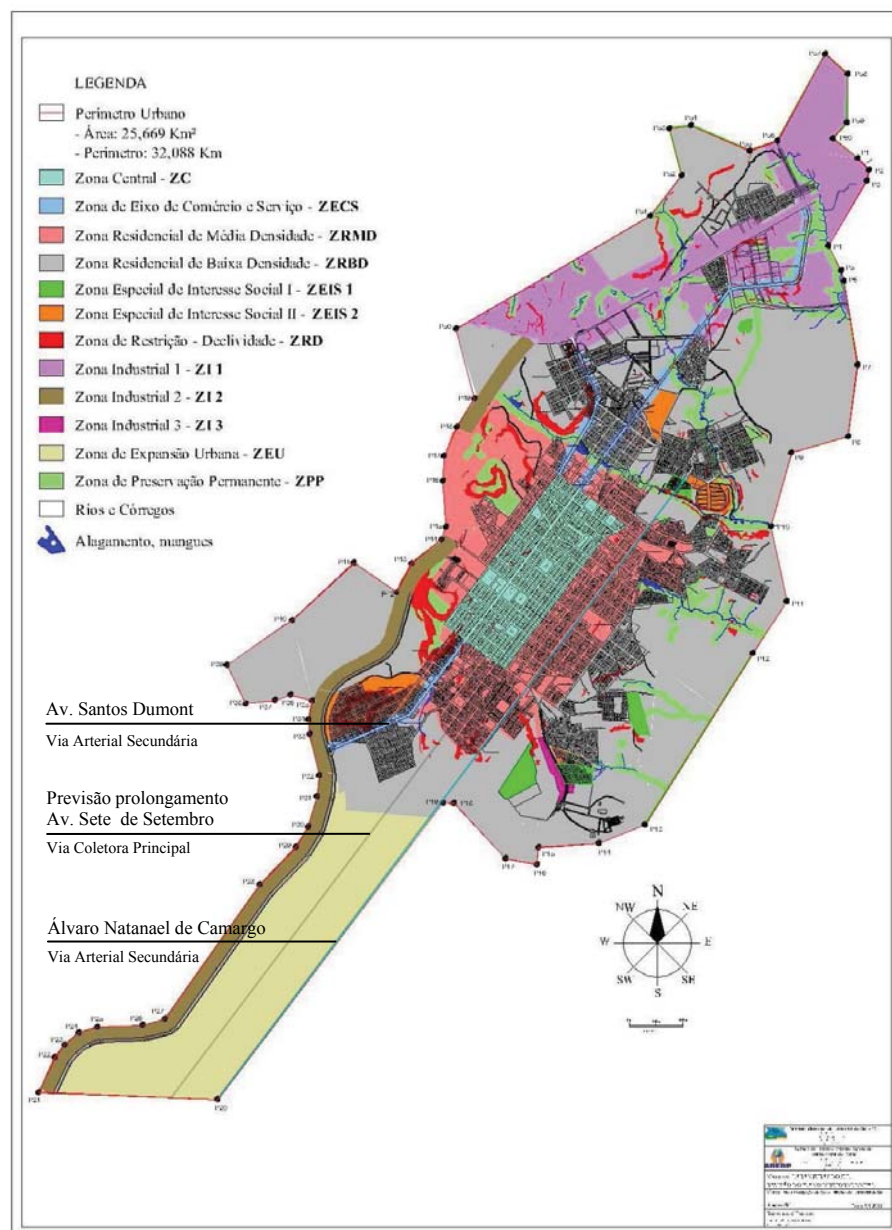
Fonte: RECHE, D. Foto: FRANCO, P. (Julho de 2016).

Ainda está previsto no Plano Diretor, aprovado em 2014, o prolongamento das Avenidas Sete de Setembro (principal da cidade) e Álvaro Natel de Camargo até o *campus* da



UFFS, permitindo o trajeto do Centro até a Universidade sem a necessidade de deslocamento pela Rodovia (Figura 57). As áreas ao longo do prolongamento das Avenidas são consideradas pelo Plano Diretor como "Zona de Expansão Urbana" permitindo ocupação de baixa densidade (Figura 57).

Figura 57 - Plano Diretor Municipal de Laranjeiras do Sul de 2014 - Lei de uso e ocupação do solo urbano e Sistema viário.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL (2014). Edição: RECHE, D.

Chama-se a atenção no mapa do Plano Diretor aprovado em 2014 para o alargamento do perímetro urbano à sudoeste da área urbanizada, do lado esquerdo da rodovia (Figura 57). De acordo com o responsável técnico pelo setor de obras do município, em entrevista em



2016, esse alargamento ocorreu devido à pressão de um grupo de professores da UFFS que adquiriram terreno nessa região e construíram um condomínio residencial em área predominantemente rural. A aprovação desse alargamento do perímetro urbano ocorreu, inclusive, meses antes da aprovação do texto final do Plano Diretor. No entanto, o técnico afirmou que, até aquele momento da entrevista, o condomínio não tinha sido aprovado pelo setor de obras da prefeitura. Observa-se que o Plano Diretor aprovado, segundo o técnico, buscou facilitar o processo de aprovação de loteamentos, principalmente por diminuir a área exigida destinada ao município, por doação.

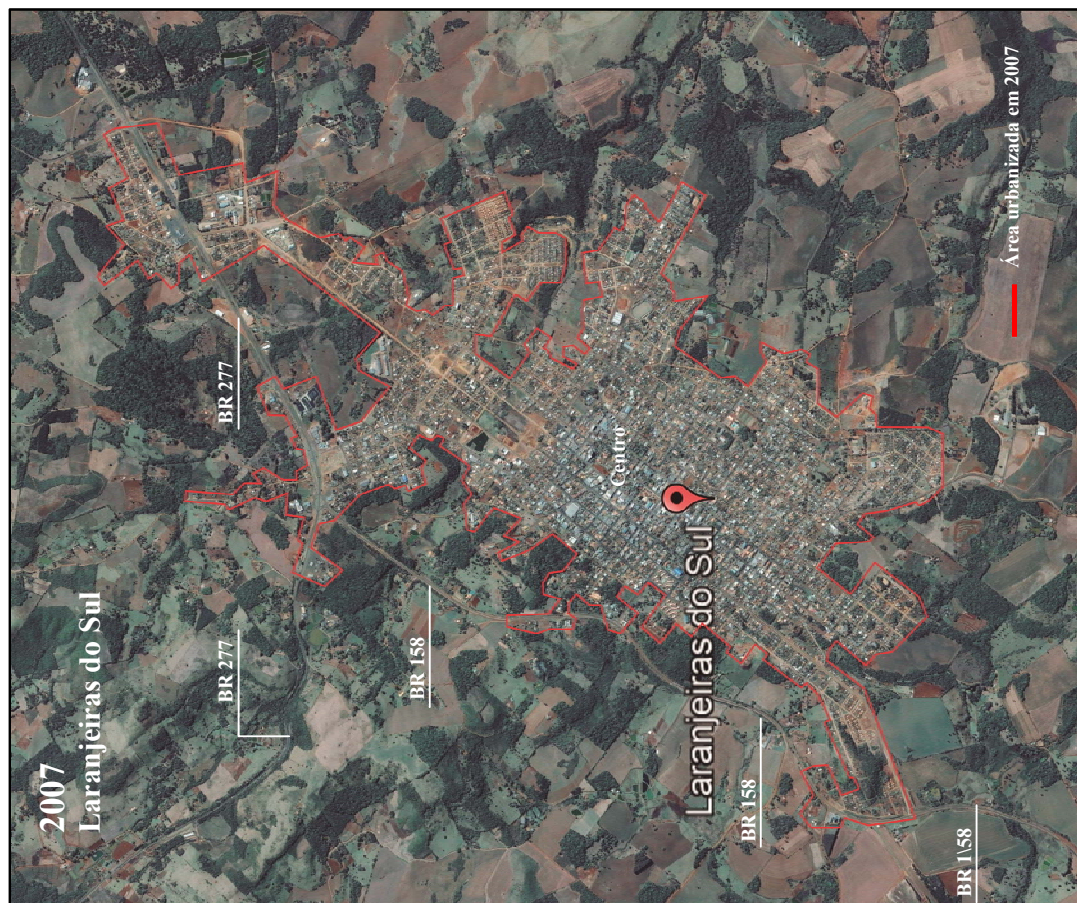
As Figura 58 e Figura 59 mostram a cidade de Laranjeiras do Sul em 2007 (antes da implantação da UFFS) e em 2016. A segunda imagem destaca as áreas com uso após 2007. Nessa imagem o *campus* definitivo da UFFS não aparece por estar afastado da malha urbanizada (apenas foi marcado o *campus* provisório que abrigava as atividades da Universidade até março de 2013). A Figura 60 mostra um grande número de novos loteamentos em toda a periferia da malha urbana, diferentemente do que acontece em Realeza e Cerro Largo. No entanto, segundo corretores imobiliários do município, em entrevista em 2016, a implantação da Universidade foi uma das responsáveis pelo crescimento da cidade e pelo aumento dos preços dos imóveis. Segundo eles, a facilidade de crédito para aquisição de imóvel permitida pelo PMCMV, em conjunto com o aumento da demanda de moradia gerada pela Universidade provocaram transformações no espaço urbano do município, seja em relação à densificação<sup>92</sup>, seja em relação à expansão da malha urbana. O levantamento dos decretos que aprovam os loteamentos na cidade, disponibilizados pela prefeitura, demonstra que, de 2005 a 2010, foi aprovado apenas um loteamento na cidade. De 2010 a junho de 2016, foram aprovados 23 loteamentos (Figura 60), sendo que sete deles de iniciativa de empreendedores imobiliários que não residiam em Laranjeiras do Sul. Dois desses empreendedores que residem atualmente fora da cidade (Cascavel e Apucarana) e que são responsáveis por três dos loteamentos, eram de Laranjeiras do Sul<sup>93</sup>. Muitos empreendedores, segundo entrevistas com corretores imobiliários em 2016, acabaram reinvestindo seu capital na sua cidade de origem (Laranjeiras do Sul), diante da expectativa de desenvolvimento do município a partir da instalação da UFFS e das facilidades geradas pelo PMCMV.

---

<sup>92</sup> De acordo com o Ministério do Trabalho, de 2013 a 2014 houve um aumento de 100% no número de pessoal ocupado no setor da construção civil em Laranjeiras do Sul, enquanto Cascavel, por exemplo, a quem a cidade se relaciona verticalmente de acordo com o REGIC (2007), teve um crescimento de apenas 14,31%. Em Curitiba, capital do estado, o setor cresceu 12,44%.

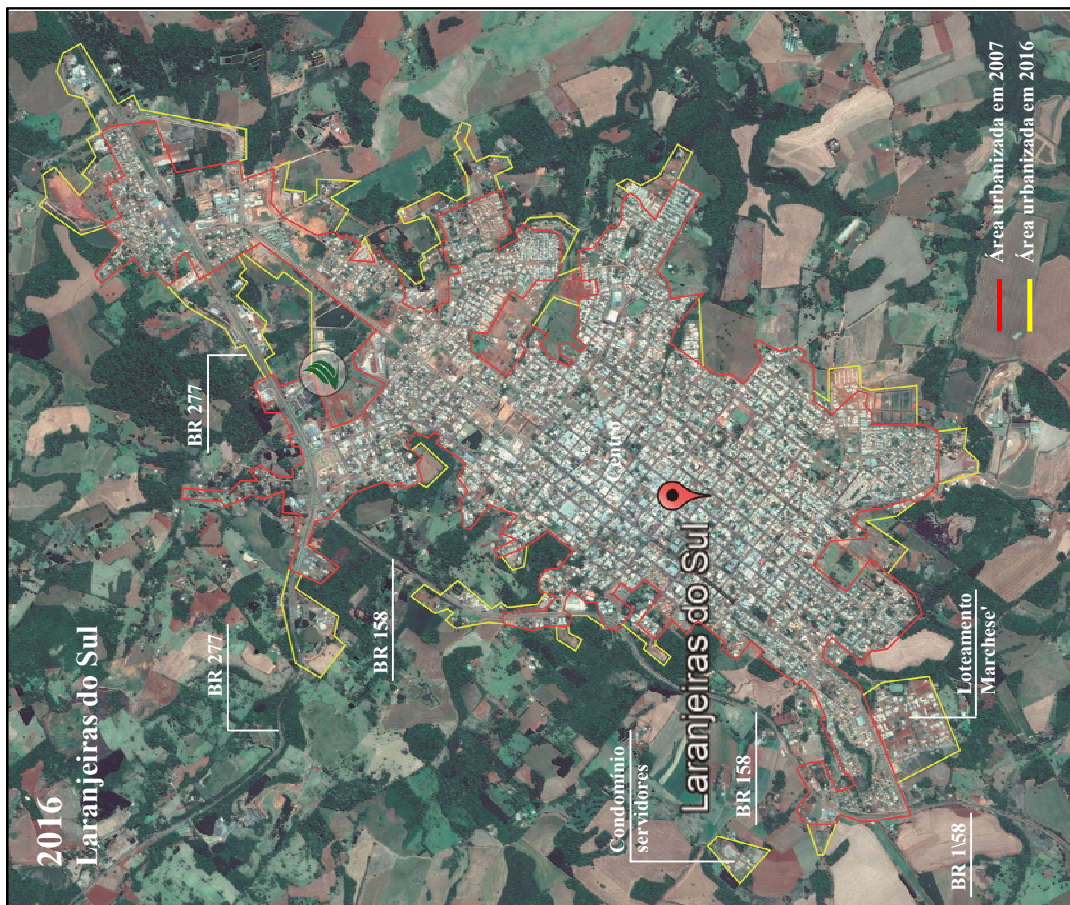
<sup>93</sup> O filho do empreendedor de Cascavel (responsável por dois loteamentos - Bodanese I e II), informou em entrevista à pesquisa em 2017 que o pai era de Laranjeiras do Sul e a área loteada pertencia à família. Nesse terreno funcionava a madeireira do pai, que acabou entrando em falência.

Figura 59 - Imagem de satélite da malha urbana de Laranjeiras do Sul em 2007.



Fonte: Google Earth. Elaboração: RECHE, D.

Figura 58 - Imagem de satélite da malha urbana de Laranjeiras do Sul em 2016.



Fonte: Google Earth. Elaboração: RECHE, D.



Os empreendedores de fora de Laranjeiras do Sul são de Maringá, Cascavel, Toledo, Apucarana, Realeza e Prudentópolis. O empreendedor de Maringá (responsável pelo loteamento Paris) afirmou em entrevista em 2018, que o investimento em Laranjeiras do Sul deveu-se prioritariamente à presença da Universidade na cidade. O PMCMV não influenciou na decisão do investimento, pois os preços dos terrenos eram superiores ao limite de financiamento do Programa. Os perfis principais dos compradores dos lotes foram construtores que compraram os terrenos, construíram casas e revenderam; e investidores que, na expectativa de desenvolvimento da cidade em função da UFFS, compraram os lotes e aguardam o aumento dos preços. Do total de 65 lotes, 50 foram comercializados, com valorização, segundo o entrevistado de R\$5.000 a R\$10.000 por ano (um terreno no início do empreendimento em 2011 era vendido por R\$40.000, passando para R\$65.000 em 2015<sup>94</sup>, ou seja, um aumento de 10% acima da inflação no período, considerando os preços corrigidos).

A responsável técnica pela loteadora de Realeza (a mesma que fez o loteamento Jardim Marchese em Realeza) afirmou que o que motivou o investimento foi a possibilidade de financiamento do PMCMV, mas percebeu que as vendas foram em função da expectativa dos compradores (investidores) devido à presença da UFFS na cidade (investidores prioritariamente). Tentou-se insistentemente durante os anos de 2017 e 2018 contato com empreendedor de Toledo, mas não se obteve sucesso.

A área dos sete loteamentos resultantes de investimentos de agentes externos a Laranjeiras do Sul, corresponde a aproximadamente 35% da área total loteada nesse período. Apesar dessa área expressiva, o responsável por uma loteadora de Chapecó, em entrevista para a pesquisa em 2016, apontou que, em sua pesquisa de mercado para investimento, observou a dificuldade de aprovação de loteamentos em Laranjeiras do Sul por empresas de fora do município, e a consequente proteção e reserva de mercado para os empresários da própria cidade. Segundo ele, diante da situação, no final de 2016 o Ministério Público foi acionado<sup>95</sup>.

---

<sup>94</sup> Observa-se que na entrevista em 2018, o empreendedor evidenciou que o aumento dos preços dos terrenos no loteamento foi maior até 2015. Após esse ano, a conjuntura econômica nacional fez com que o número de vendas e os preços estabilizassem.

<sup>95</sup> Essa informação foi pesquisada nos meios de comunicação, mas não foi encontrada. Também foi questionado em 2018 o responsável técnico pelo setor de obras do município até 2016, mas ele não confirmou a informação, suspeitando, inclusive, que "[...] esse empreendedor que passou a informação para o outro estava querendo evitar concorrência, pois não lembro de interferência do MP nessa situação, tanto que aprovamos loteamentos de empresas de fora. Como a análise era de minha responsabilidade não recorde mesmo desse tipo de ocorrido, até porque a administração nunca interferiu nos trabalhos técnicos" (manifestação em 2018 via e-mail do responsável técnico que autorizou o uso da sua manifestação na tese). Ainda assim decidiu-se mantê-la na pesquisa, pois reforça uma percepção da pesquisadora gerada em conversas informais com servidores da UFFS do *campus* Laranjeiras do Sul sobre a relação direta entre o poder público municipal e o mercado imobiliário na cidade.

Conheço Laranjeiras [do Sul]. Só não fechamos nada lá. Mas eu fui atrás pra ver se conseguia. Só que lá a disputa está entre três grupos. Apareceu uma área, eles já... [...] O pessoal de fora, parece que deu uma pressão. O Ministério Público entrou no jogo... [...] O que aconteceu com o G20: eles formaram um grupo e praticamente fecharam as portas para o desenvolvimento do município. Eles queriam eles explorar, eles ganhar, só eles. Imagina... Isso aí para o Ministério Público... Nós não foi o caso, mas eu sei que o pessoal de Cascavel que chegou e notificou. Disse não. Isso aí é proibido acontecer no município. Isso não pode acontecer. E daí [o governo municipal] foi notificado. Eles tiveram prazo... Se aparecer, podiam ir todo mundo preso. [...] O cara de Maringá me ligou esses dias para ver se nós tínhamos conseguido alguma coisa lá. Daí ele disse: "Eu consegui uma área lá, mas 50 lotes. Coisa pequena. Não deu pra..." (Entrevista com responsável de loteadora de Chapecó em 2016).

Sobre os empreendedores imobiliários também se destaca o grupo citado pelo empreendedor de Chapecó em sua fala, de 20 empresários e políticos da região (Francisco Beltrão, Saudade do Iguazu, Nova Laranjeiras) que juntaram capital em 2008 para investir no mercado imobiliário de Laranjeiras do Sul (G20 empreendimentos imobiliários), sendo responsável por dois dos loteamentos na cidade. Entre os sócios da empresa estão médicos, empresários da construção civil, comerciantes, funcionários da administração municipal e prefeito de um município pequeno do entorno de Laranjeiras<sup>96</sup>, "que vislumbraram o crescimento acelerado [da cidade] por causa da UFFS" (Entrevista com o diretor da empresa em 2016).

A Figura 60 mostra os loteamentos aprovados em Laranjeiras do Sul depois de 2010 (até junho de 2016). Estes concentram-se especialmente ao sul e a norte da malha urbana. Segundo entrevista com um corretor imobiliário da cidade em 2016 e conversas informais com servidores da UFFS em 2016, esses loteamentos coincidem com locais onde havia expectativa de implantação do *campus* da UFFS<sup>97</sup>.

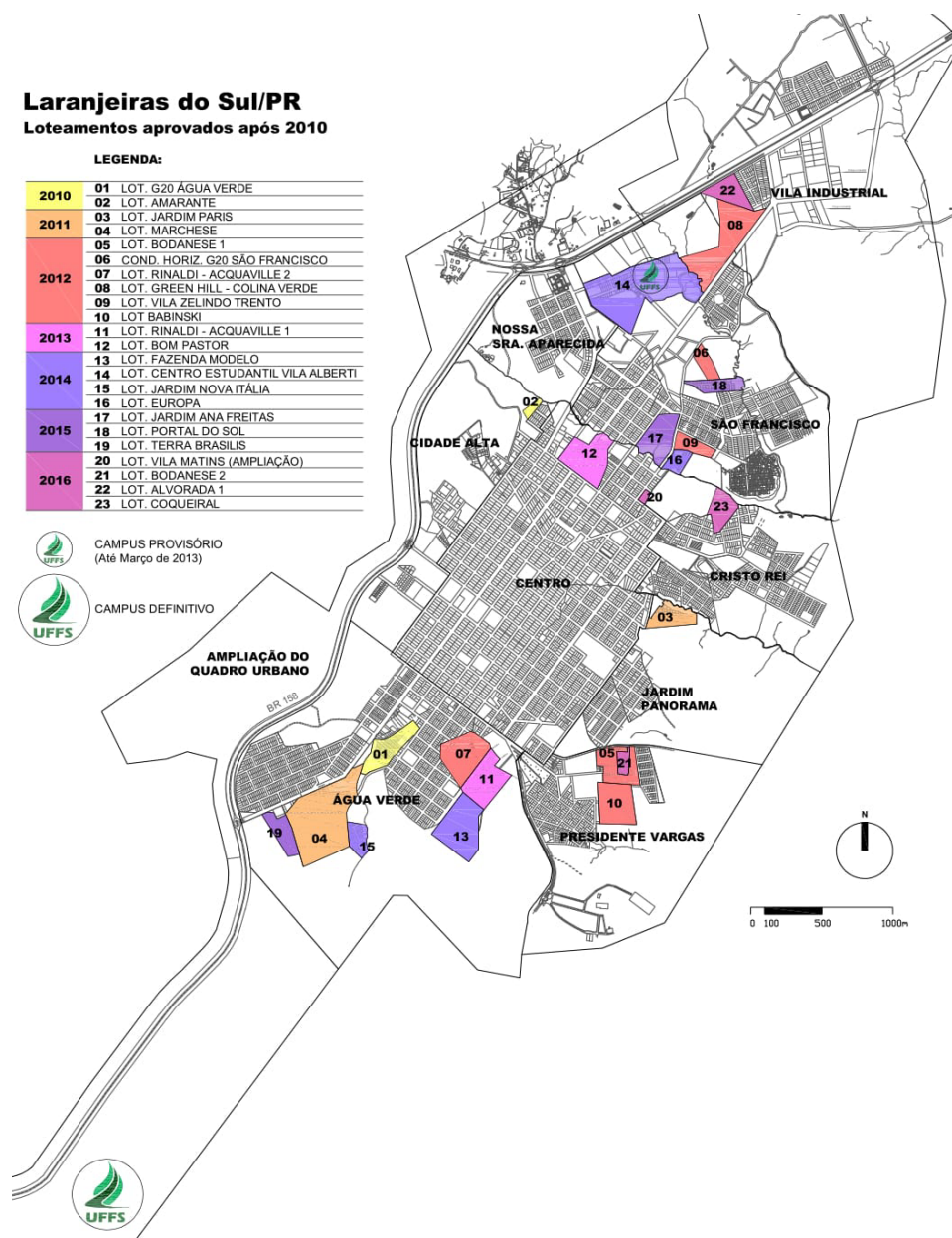
As primeiras conversas [para a implantação do campus na cidade] era no São Francisco. Tanto que saiu um loteamento lá. Foi um auê na região. Todo mundo ficou na expectativa. (Entrevista com corretor imobiliário de Laranjeiras do Sul em 2016).

---

<sup>96</sup> Em entrevista em 2016 com um dos sócios da empresa, este revelou que esteve diretamente envolvido na campanha política da prefeita da época. Nesse mandato, de acordo com entrevista com o responsável técnico pelo setor de obras da prefeitura em 2016, a aprovação de loteamentos foi facilitada devido a alterações de legislações.

<sup>97</sup> Na área da Unicentro a norte, onde instalou-se o *campus* provisório até março de 2013<sup>97</sup>; na área do Centro de Eventos do município a sudeste; e na área onde se efetivou o *campus* ao sul.

Figura 60 - Loteamentos aprovados em Laranjeiras do Sul após 2010.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL (2017). Elaboração: RECHE, D.

Observa-se, então, pelos dados e entrevistas citados, que a presença da UFFS no espaço urbano de Laranjeiras do Sul mudou a lógica de produção da cidade, a partir da ação do mercado imobiliário. A expectativa de desenvolvimento gerada pela Universidade e a demanda de imóveis resultantes, ampliou a ação do capital imobiliário na cidade, não só de origem interna (com o reinvestimento de outros setores da economia no setor), mas de agentes externos que foram atraídos pela possibilidade de ampliação de seus rendimentos a partir da do aumento do preço do solo urbano na cidade.

A seguir será discutida a ampliação da demanda por imóveis gerada pela comunidade acadêmica, assim como a movimentação do mercado imobiliário resultante.

#### 4.4.1 A demanda por moradias a partir da implantação do *Campus* em Laranjeiras do Sul

Em Laranjeiras do Sul, 49% dos estudantes (a maior participação entre os três *campi* pesquisados), 67% dos docentes e 65% dos técnicos residem na cidade (dados de 2015), o que significa uma população de quase 600 pessoas vinculadas à UFFS demandando moradias e, consequentemente, movimentando o mercado imobiliário.

Dos 960 estudantes do *campus*, 473 moram no município. Destes, 139 (29%) se mudaram para o município devido à entrada nos cursos da UFFS e se concentram principalmente no Centro da cidade (Tabela 23).

Tabela 23 - Bairros de residências dos estudantes do *campus* Laranjeiras do Sul - 2015

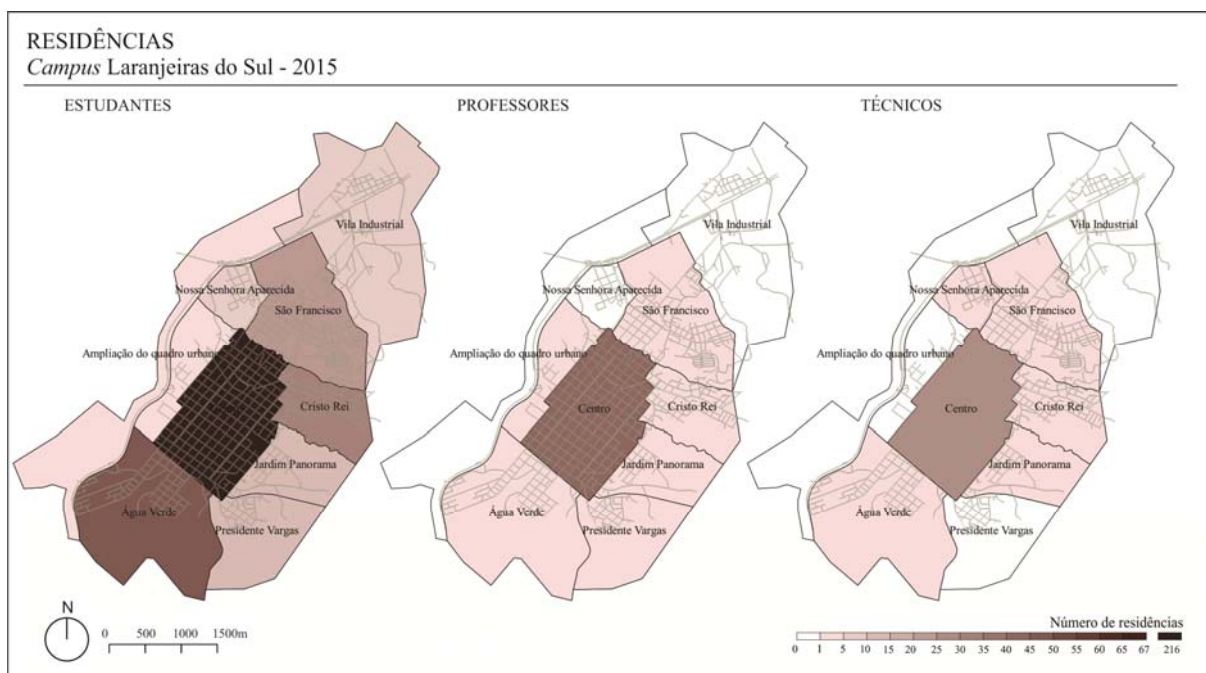
Bairro de Endereço	Alunos por bairro		Alunos de fora		% dos alunos que moram fora
Água Verde	48	10,1%	11	7,9%	23%
Centro	216	45,7%	85	61,2%	39%
Cidade Alta	4	0,8%	3	2,2%	75%
Cristo Rei	33	7,0%	8	5,8%	24%
Jardim Panorama	15	3,2%	2	1,4%	13%
Nossa Senhora Aparecida	9	1,9%		0,0%	0%
Presidente Vargas	11	2,3%	4	2,9%	36%
São Francisco	67	14,2%	17	12,2%	25%
Vila Industrial	8	1,7%	1	0,7%	13%
Ampliação do quadro urbano	4	0,8%		0,0%	0%
Rural	57	12,1%	8	5,8%	14%
Não identificado	1	0,2%		0,0%	0%
TOTAL	473		139		29%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

A Figura 61 mostra a distribuição das residências dos alunos nos bairros da cidade, na sua totalidade. A Tabela 23 mostra também o local de residências dos estudantes que se mudaram para a cidade para estudar (ou seja, que são de fora). A maior parte dos estudantes moram no Centro da cidade (45,7%), aumentando a participação para os que vieram de fora (61,2%). O bairro São Francisco, um dos bairros com menor renda da cidade, também se destaca quanto à localização das residências dos estudantes, com 14% do total dos estudantes e 12% dos que vieram de fora. Dos 67 alunos que moram no bairro, nove (13,5%) residem no Loteamento Santana (umas das áreas mais densas e de menor renda do município), e mais sete (10,5%) nas redondezas desse bairro (Loteamentos João Fernandes e Paz Nascente). Apesar de localizado no sentido oposto ao *campus*, o bairro São Francisco encontra-se próximo ao *campus* provisório, onde as atividades da Universidade ocorreram até março de 2013. Do lado oposto, no bairro Água Verde, residem 10% dos estudantes, mas não predominando os que são de fora. Dos 48 alunos que residem nesse bairro, aproximadamente 19% moram no

Loteamento Bancários (maior renda do bairro), e 15% no Loteamento Santo Antônio de Paula (uma das áreas de menor renda da cidade<sup>98</sup>). Essas áreas localizam-se no extremo oeste do bairro, mais próximos às margens da rodovia. Destaca-se a quantidade significativa de estudantes residindo na área rural.

Figura 61 - **Localização das moradias de estudantes, docentes e técnicos de Laranjeiras do Sul - 2015.**



Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J., ANDRADE, S.

Dos estudantes que não moram em Laranjeiras do Sul, 57% residem a menos de uma hora do município, fazendo esse percurso diariamente até o *campus*. Destes, aproximadamente 28% tem origem de Rio Bonito do Iguaçu (79 alunos) a 17 km de Laranjeiras do Sul (13.661 habitantes), e a mesma porcentagem de Nova Laranjeiras (79 alunos) a 42 km da cidade (11.241 habitantes).

A Tabela 24 e a Figura 61 mostram que os servidores, assim como os estudantes, têm a preferência pela moradia na área central. No entanto, há um número expressivo de moradias em outros bairros (ainda que não tão perceptível como no caso dos estudantes), como São Francisco (próximo ao *campus* provisório) com 7% dos docentes e técnicos residindo nesse bairro e, no caso dos docentes, no bairro Jardim Panorama, e dos técnicos Água Verde e Cristo Rei.

<sup>98</sup> Transformada em ZEIS em 2014, permitindo a reurbanização e regularização fundiária. (PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL, 2014. Disponível em: <[http://www.cmls.pr.gov.br/upload\\_leis/lei\\_049\\_2014%5b1415634535%5d.pdf](http://www.cmls.pr.gov.br/upload_leis/lei_049_2014%5b1415634535%5d.pdf)>. Acesso em: 08 jan. 2017).

Tabela 24 - Localização das moradias dos servidores por bairro em Laranjeiras do Sul - 2015

Bairro de Endereço	Servidores		Docentes		Técnicos	
Água Verde	5	5,1%	1	2%	4	9,5%
Centro	72	72,7%	44	77%	28	66,7%
Cidade Alta	1	1,0%	1	2%		0,0%
Cristo Rei	5	5,1%	2	4%	3	7,1%
Jardim Panorama	5	5,1%	4	7%	1	2,4%
Nossa Senhora Aparecida	1	1,0%			1	2,4%
Presidente Vargas	1	1,0%	1	2%		0,0%
São Francisco	7	7,1%	4	7%	3	7,1%
Rural	2	2,0%			2	4,8%
TOTAL	99		57		42	

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

A preferência pelo Centro comprova-se com as informações dos servidores obtidas por questionário elaborado pela pesquisa direcionado a todos os servidores do *campus* que ingressaram na UFFS em 2010 e se mantêm no *campus* em 2016. Dos 13 docentes que responderam o questionário, 12 se mudaram para Laranjeiras do Sul em 2010, sendo que apenas um não se localizou no Centro quando chegou (alugou no Jaboticabal). Nove alugaram apartamento, um alugou uma casa e um comprou um imóvel, todos no Centro. A média dos aluguéis pagos era de R\$576,00 variando entre R\$300,00 e R\$800,00. Quatro dos seis técnicos que mudaram para a cidade também alugaram imóvel no Centro (duas casas nos valores de R\$750,00, uma de R\$500,00 e um apartamento de R\$600,00). Um técnico não declarou o bairro, e um alugou uma casa no bairro São Francisco por R\$300,00 (devido, segundo ele, à proximidade do *campus* provisório e ao preço atrativo).

É interessante notar que dos 14 imóveis alugados no Centro em 2010, nove foram alugados por servidores que afirmaram que, naquele momento, era a única opção que encontraram.

Mesmo que dez docentes tenham afirmado que fizeram mudança de residência ao longo dos oito anos que estão na cidade, a maioria (7) permaneceu no Centro: quatro compraram algum tipo de imóvel (casa ou terreno), três alugaram um imóvel. Os três outros se localizaram nos bairros São Francisco e Jardim Panorama. Dos técnicos, todos mudaram de residência sendo que quatro dos seis se mantiveram no Centro (dois compraram casa, um alugou casa e um comprou terreno). Os outros dois se localizaram no bairro Água Verde (um alugou casa e um comprou casa no loteamento Marchese). Os bairros de moradia citados pelos servidores no questionário (que não o Centro), coincidem com os bairros mais procurados para moradia, de acordo com os dados de endereço de residência da UFFS.



As respostas dos questionários também indicaram que houve uma ampliação dos valores dos aluguéis no Centro da cidade de 2010 aos anos das segundas locações (não se teve a informação desses anos). Em 2010 os imóveis locados pelos servidores no Centro custavam em média R\$595,71. Nas segundas locações (anos seguintes) passaram para R\$833,33 (valores não corrigidos).

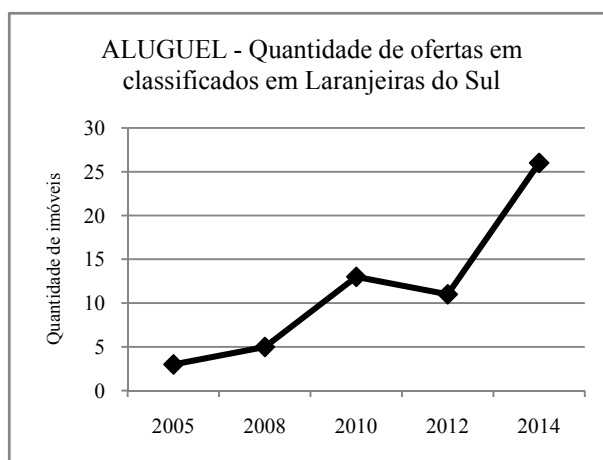
Os dados de endereço fornecidos pelas Pró-Reitorias de Graduação e Gestão de Pessoas indicam também que, diferentemente dos outros municípios, os estudantes e servidores de Laranjeiras do Sul, além da preferência pelo Centro, distribuem-se mais homogeneamente na cidade. Possivelmente essa diferença deve-se ao *campus* de Laranjeiras do Sul estar localizado afastado da malha urbana, o que faz com que não haja uma preferência tão evidente de estudantes ou servidores por estar próximo às atividades universitárias, como acontece nos demais *campi*. A proximidade de infraestrutura e a facilidade de acesso é que definem os locais de residência.

Essa distribuição reflete-se na dinâmica do mercado imobiliário na cidade, como veremos a seguir, já que uma boa parte do volume de movimentações imobiliárias depois de 2010 foi gerada pela comunidade acadêmica. Os dados das transações efetivadas, por exemplo, indicam que quase 20% dos imóveis alugados em 2014 foram destinados a servidores ou estudantes vinculados à UFFS. Ou seja, a comunidade acadêmica gerou uma demanda importante de imóveis na cidade, sendo uma das principais responsáveis pela maior dinamicidade do mercado imobiliário de Laranjeiras do Sul no período estudado.

#### 4.4.2 Movimentação do mercado imobiliário em Laranjeiras do Sul

Assim como acontece nas demais cidades estudadas, em Laranjeiras do Sul, houve o aumento do número de ofertas de imóveis após a instalação da UFFS (Figura 62). No caso de imóveis de aluguel, essas ofertas, que antes se concentravam no Centro, se espalharam pela cidade, coincidindo com os bairros onde a maioria dos servidores e estudantes

Figura 62 - Quantidade de imóveis para aluguel ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.

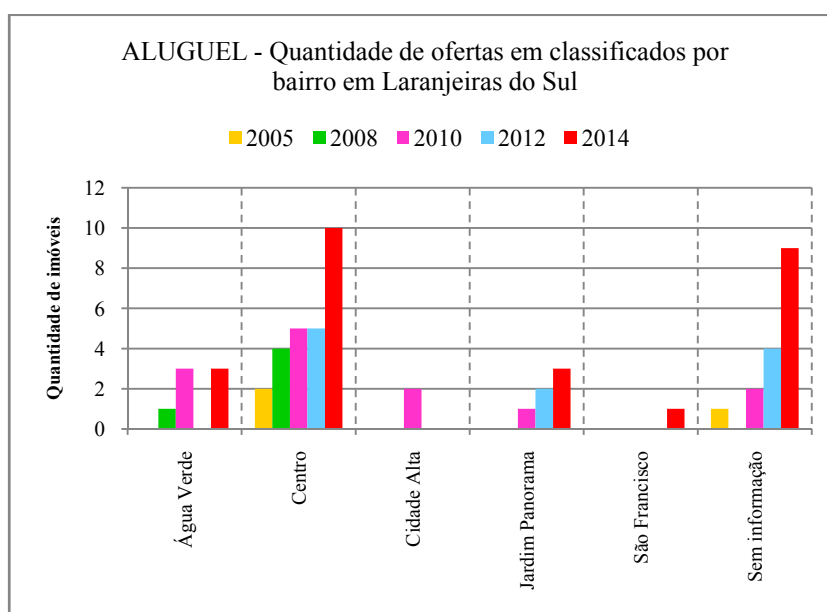


Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE. D.

residem. As quitinetes também aparecem como alternativa de aluguel a partir de 2010, sendo que a maior parte dos contratos dessa tipologia em 2014 (depois do Centro) foi no bairro São Francisco, local onde moram a maioria dos estudantes (após o Centro também).

É possível visualizar esse aumento de ofertas de aluguel, sobretudo a partir de 2010, na Figura 63. É nesse ano que começam a surgir oferta de imóveis de aluguel em outros bairros e não somente no Centro, apesar de este ser o maior concentrador de ofertas e o que mais se ampliou (Figura 63).

Figura 63 - Quantidade de imóveis para aluguel ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 por bairro

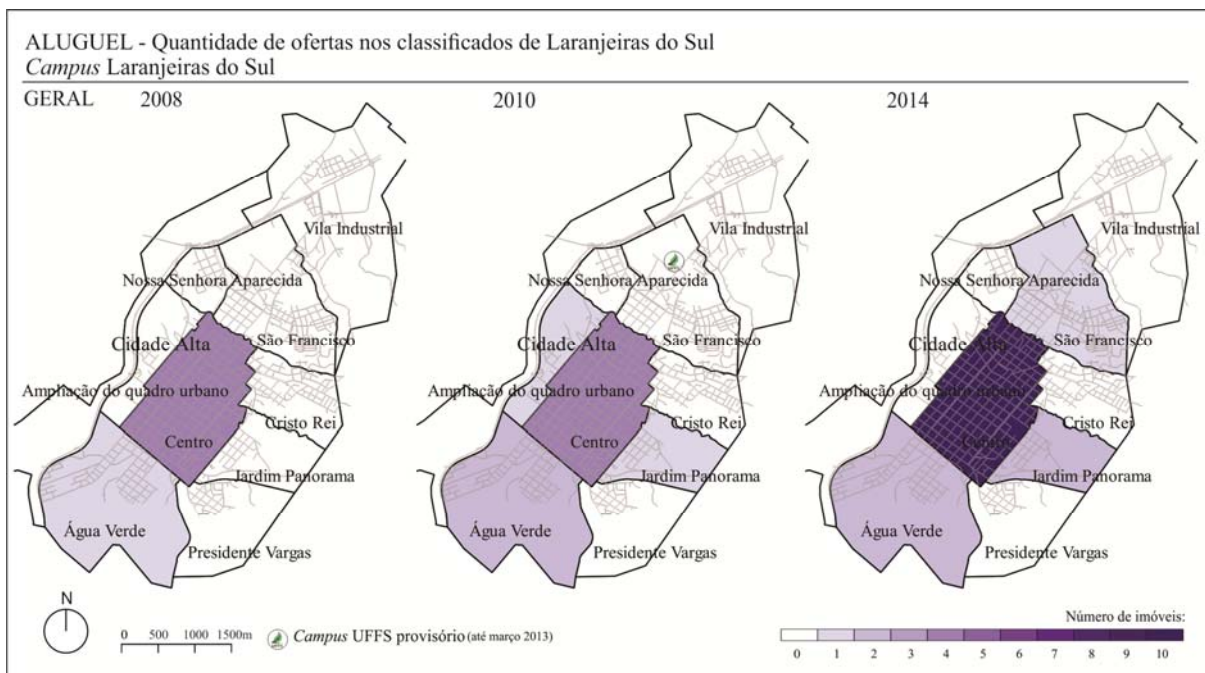


Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

Nota-se na Figura 64 que as novas ofertas coincidem com os bairros de maior número de moradia dos servidores e estudantes da UFFS: Água Verde (estudantes e técnicos), Jardim Panorama (docentes) e São Francisco (estudantes e servidores).

A concentração de imóveis de aluguel no Centro também se confirma nos dados relativos às transações efetivadas no período (Figura 65 e Figura 66). O maior volume de contratos que se teve acesso corresponde ao ano 2014, o que limita a análise. No entanto, considerando-se o ano de 2014, observa-se uma maior demanda no Centro, seguida pelo bairro São Francisco (o segundo bairro mais procurado pelos estudantes e servidores, como visto anteriormente).

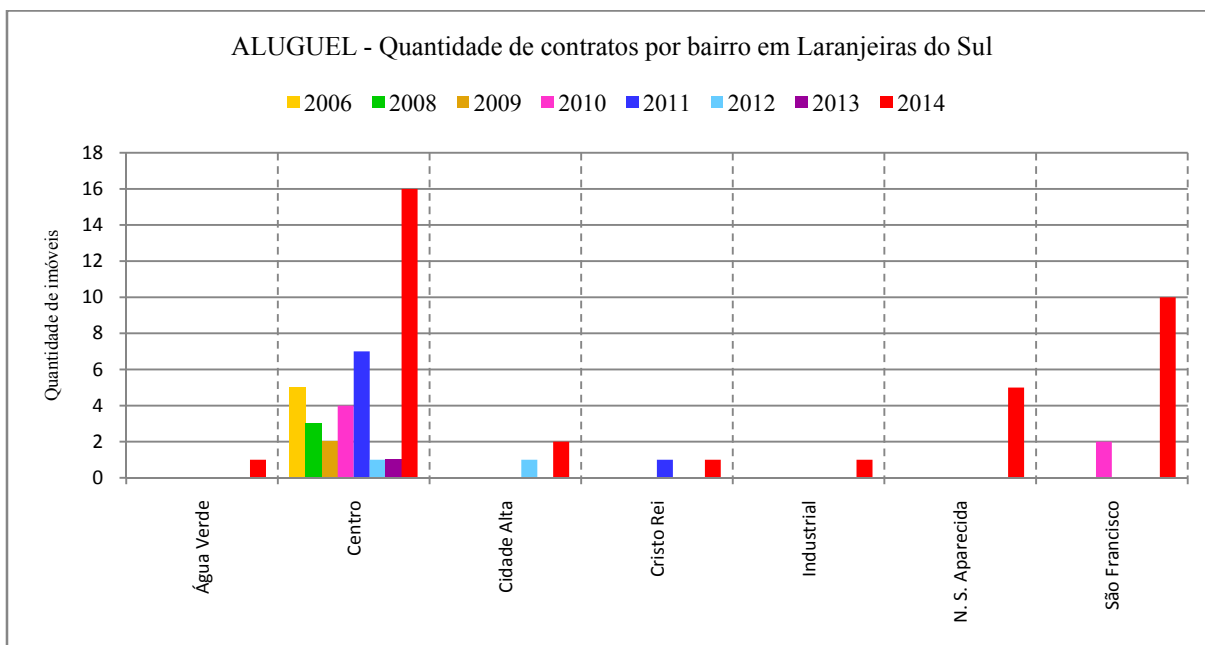
Figura 64 - Localização das ofertas de aluguel nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por bairro.



A localização do campus definitivo não aparece nos mapas, pois está localizado a 4 km ao sul da área urbanizada.

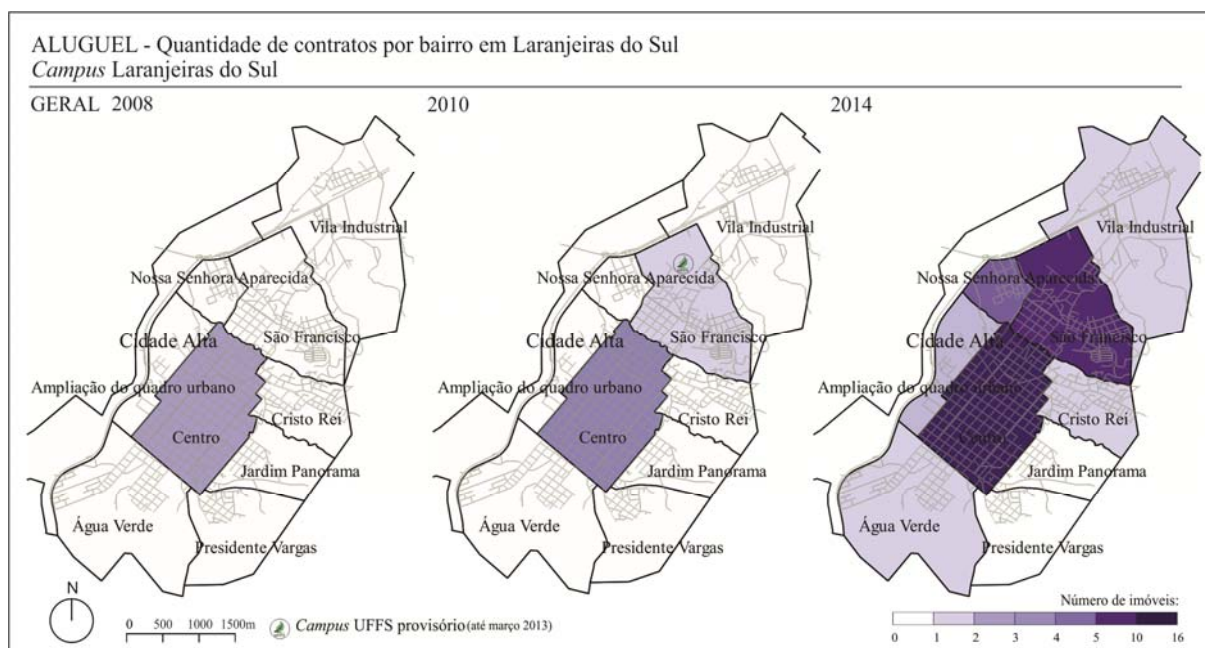
Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

Figura 65 - Quantidade de contratos de aluguel de Laranjeiras do Sul entre 2006 e 2014 por bairro.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

Figura 66 - Localização dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2010 e 2014.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

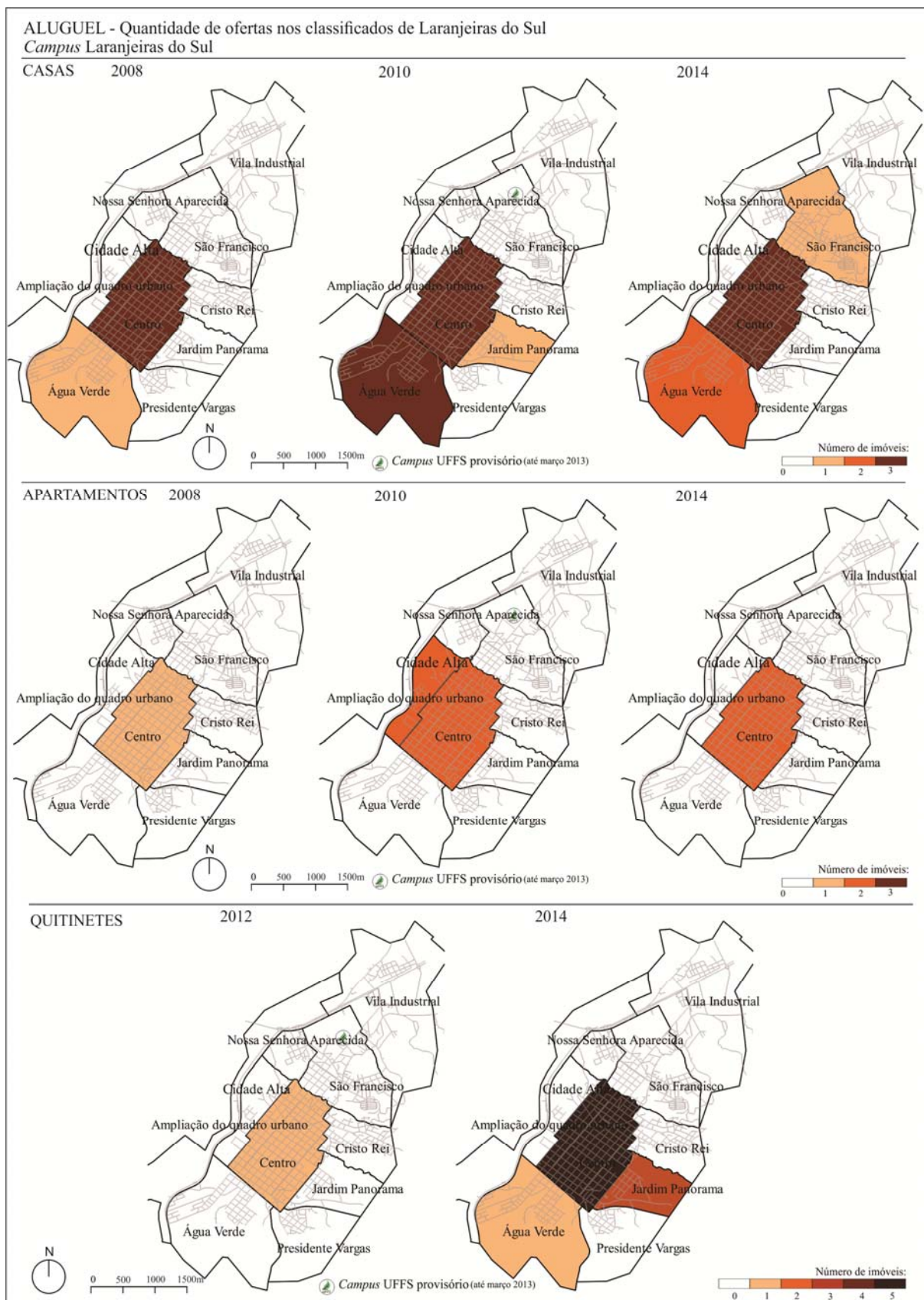
Na Figura 67 e na Tabela 41 (Apêndice H), que mostram a localização das tipologias de imóveis de aluguel ofertadas no período por bairro, observa-se o aparecimento da quitinete (moradia característica de estudantes ou pessoas que moram sozinhas, com caráter transitório) como tipologia recorrentemente procurada a partir de 2010, ano de início das atividades da UFFS, aumentando a quantidade e localização nos demais anos. De uma oferta em 2010 em bairro não informado, passaram para 16 em 2014, distribuídas nos bairros Água Verde, Centro, Jardim Panorama (bairros onde boa parte dos servidores e estudantes residem) e outros bairros não informados. Em 2010 visualiza-se também a ampliação da quantidade de apartamentos ofertados, ainda que apenas no Centro. Sobre as casas, percebe-se que as ofertas são em maior quantidade e começam a se distribuir para outros bairros, principalmente a partir de 2010, coincidindo também com os bairros de moradia dos servidores e estudantes.

Em relação às tipologias dos contratos de aluguel, ainda que se tenha limitação de dados, até 2010 as transações de aluguel de casas concentravam-se no Centro (Figura 68 e Tabela 41 – Apêndice H). Após esse ano, começam a surgir em outros bairros (São Francisco, Cristo Rei). Em 2014, esse tipo de transação acontece em boa parte da cidade. Os apartamentos alugados, até 2013, apareciam também somente no Centro<sup>99</sup>. Em 2014 observa-se que a concentração se mantinha no Centro, mas também nos bairros São Francisco e Cidade Alta.

<sup>99</sup> O que, possivelmente é resultado do limite de acesso aos dados, comentado anteriormente.

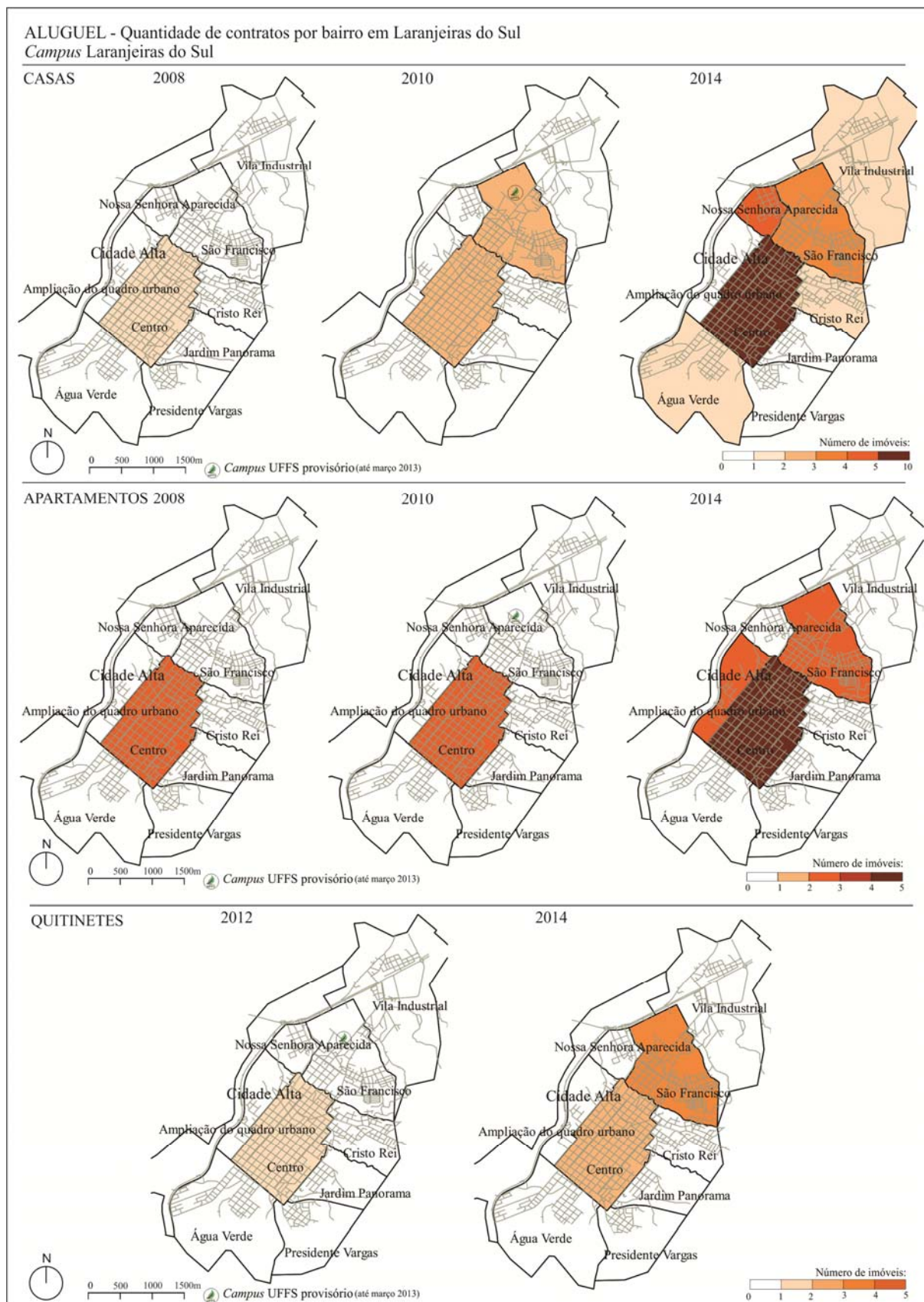


Figura 67 - Localização das ofertas de aluguel nos classificados de Laranjeiras do Sul por tipologia entre 2008 e 2014 por bairro.



Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

Figura 68 - Localização dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.



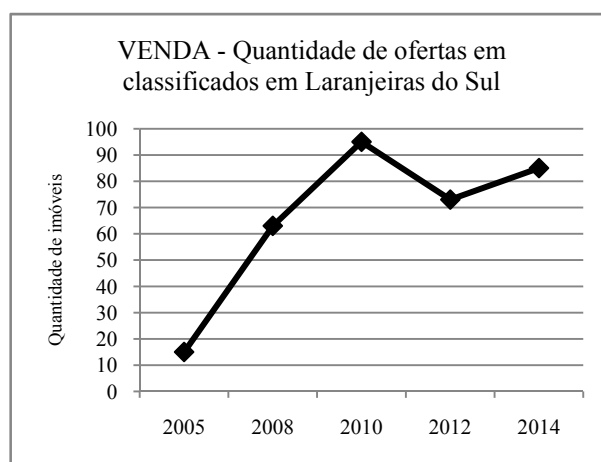
Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

Já a maior concentração de quitinetes alugadas em 2014 não foi no Centro, como as demais tipologias, mas no bairro São Francisco, coincidindo com o local de moradia da maior parte de estudantes e servidores da UFFS.

Quanto às ofertas de imóveis para venda, a Figura 69 mostra um aumento dos anúncios até 2010, havendo pequena diminuição nos anos posteriores. Observa-se que todos os anúncios (com exceção a quatro em 2005 que foram ofertados por uma imobiliária) são anúncios particulares.

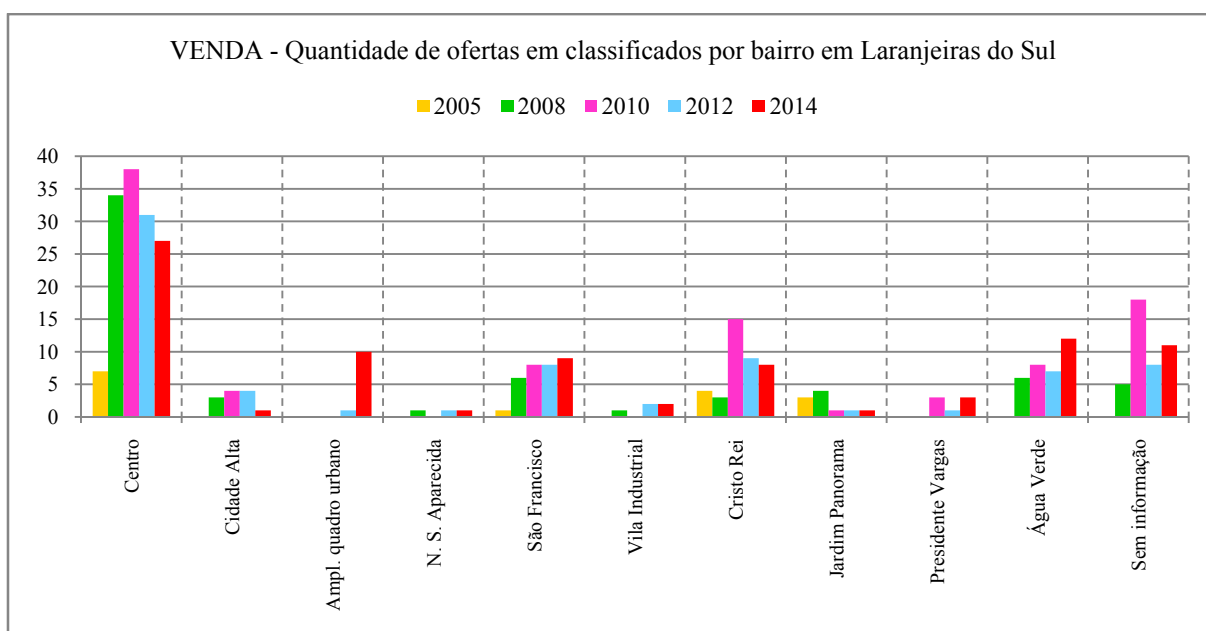
Os bairros com maior número de ofertas, ao longo dos anos, principalmente a partir de 2008 e 2010, são São Francisco, Cristo Rei e Água Verde, além do Centro (Figura 70). No entanto, os bairros nos quais houve aumento de ofertas em todo o período (sem queda) foram o São Francisco e Água Verde, que são os mesmos bairros onde reside a maior parte dos servidores e estudantes, depois do Centro.

Figura 69 - Quantidade de imóveis para venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.



Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

Figura 70 - Quantidade de imóveis de venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014 por bairro.

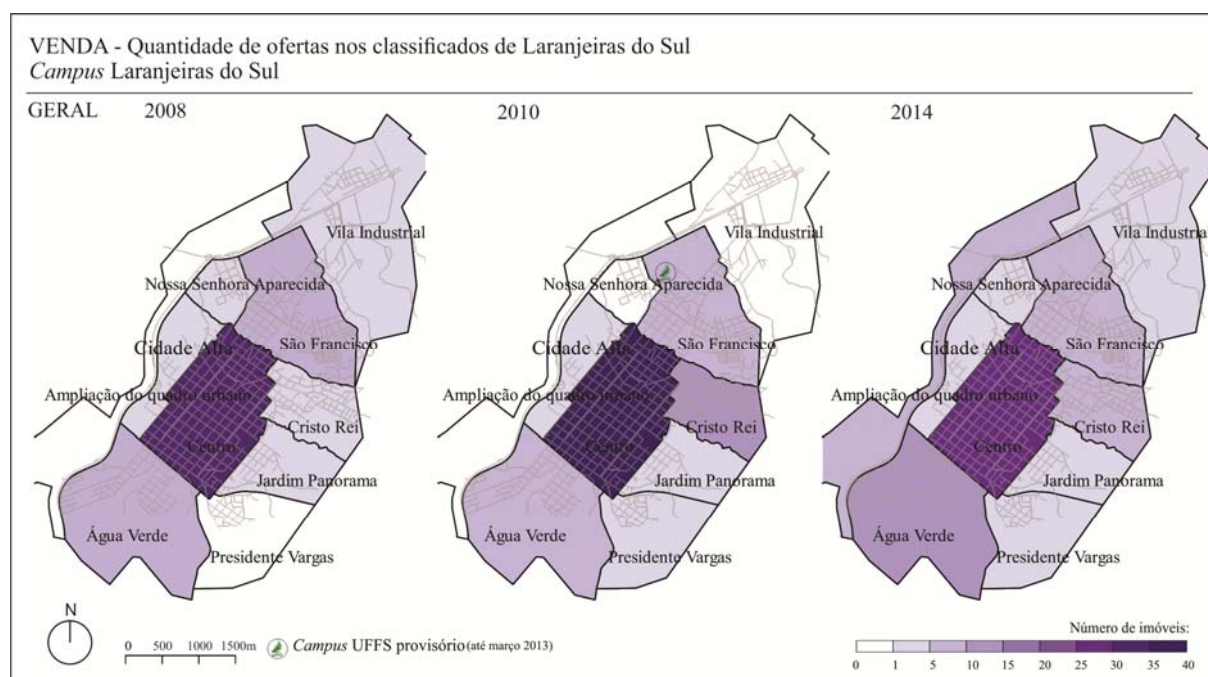


Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.



Houve também aumento de ofertas em 2014 nas áreas urbanizadas ao longo da margem oeste da BR-158 e BR-277, chamadas pelo município de "Ampliação do quadro urbano" (Figura 71). Como dito anteriormente, essa ampliação do perímetro urbano em 2014 mais ao sul da BR-158 deu-se, segundo o técnico responsável pelo setor de planejamento do município em entrevista em 2016, por pressão de um grupo de servidores da UFFS (inclusive da direção do *campus*) que adquiriram terra a sudoeste da malha urbanizada, até então rural, para construir um condomínio residencial. O técnico afirmou que a ampliação do perímetro para aquela região ocorreu por esse motivo, no entanto, não tinha informação sobre a aprovação do projeto da ocupação até o momento que foi realizada a entrevista. Na série histórica de imagens de satélite obtidas no *software Google Earth*, em 2012 não havia a ocupação da área, só aparecendo em 2014, o que pode ter gerado o aumento de ofertas de terreno nesse ano nessa área de cidade.

Figura 71 - **Localização das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.**

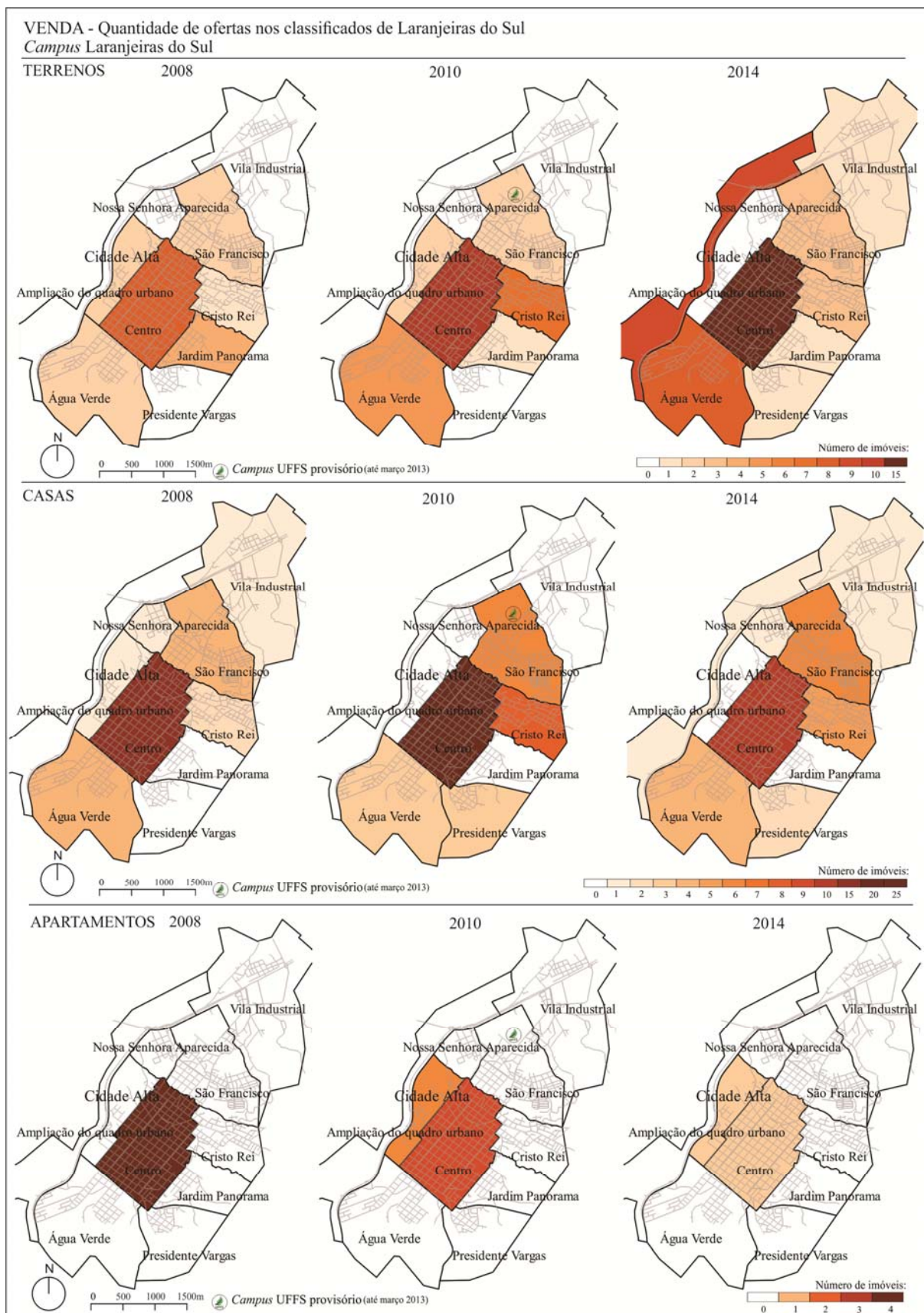


Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

Como é possível ver na Figura 72, que mostra os anúncios de venda a partir das tipologias de imóveis, há um aumento de ofertas de casas e terrenos no bairro São Francisco a partir de 2010. Já no bairro Água Verde e "Ampliação do quadro urbano", o número de terrenos ofertados é que teve maior aumento em 2014, podendo indicar uma expansão horizontal da cidade para essas regiões (que acabam sendo mais próximas ao *campus*).



Figura 72 - Localização das ofertas de terrenos, casas e apartamento para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.



Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

O loteamento Marchese, aprovado no final de 2011 e bastante procurado pelos servidores, por exemplo, localiza-se no bairro Água Verde. Os dados mostram que a quantidade de terrenos ofertados aumenta mais ao longo dos anos estudados para o sudoeste, e casas para o nordeste. No Centro houve ampliação contínua da oferta de terrenos a partir de 2010. De oito ofertas nesse ano, passou para 19 em 2012 e 15 em 2014. No Cristo Rei (também local de moradia de muitos estudantes e servidores), em 2010 houve um aumento de ofertas de terreno (que decaiu nos anos seguintes) e de casas (estes se mantiveram).

Considerando os dados apenas dos terrenos ofertados para venda no período estudado, verifica-se um aumento mais intenso das ofertas dessa tipologia. De 22 anúncios em 2008, ampliou para 33 em 2010, 32 em 2012 e chegando a 43 em 2014.

As respostas dos questionários aos servidores, mostraram que a maior parte dos que ingressaram em 2010 na Universidade fizeram aquisição de terreno no município (e não imóveis prontos). Segundo eles, as ofertas de imóveis se ampliaram ao longo do tempo, o que se confirma com os dados de ampliação de ofertas de terrenos nos classificados da cidade. Foram citadas pelos servidores 14 aquisições de terrenos no questionário, sendo que três localizavam-se do Centro, dois no bairro Água Verde (loteamento Marchese, na direção do campus), um no São Pedro e três em áreas rurais. Os demais não declararam a localização.

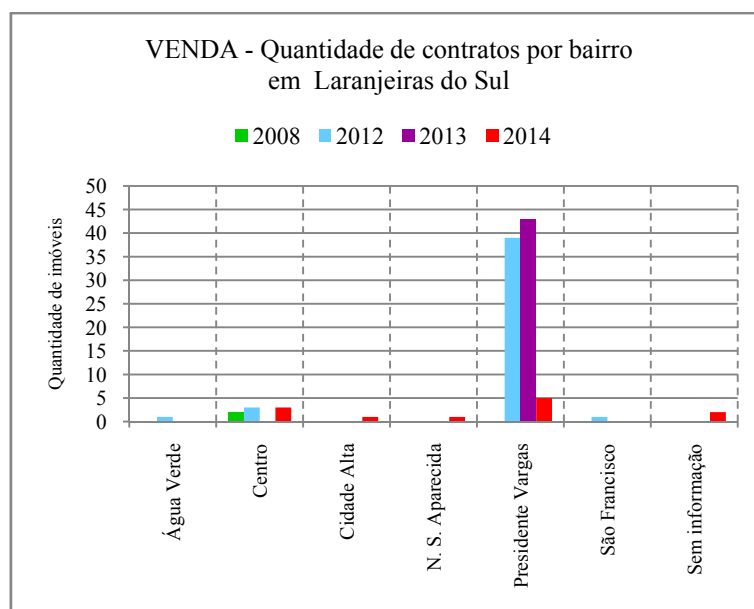
Em relação aos contratos de venda efetivados pelas duas imobiliárias que disponibilizaram dados para a pesquisa, uma delas apenas forneceu cinco contratos de venda do ano 2014. Quanto a outra, 87 dos 96 contratos disponibilizados referem-se à venda de terrenos em um único loteamento (Bodanese) no bairro Presidente Vargas (nos anos de 2012, 2013 e 2014). Esses terrenos correspondem a 83,56% dos contratos que se teve acesso (Figura 73 e Figura 74). Com isso, é possível uma aproximação da valorização dos imóveis a partir do histórico de preços desse loteamento. Mas não é possível a análise quanto à localização e quantidade dos imóveis na cidade toda. No total, foram 103 contratos fornecidos.

Dos 102 contratos de venda a que se teve acesso, apenas três envolveram a comunidade acadêmica, sendo que um docente adquiriu um dos dois terrenos vendidos no Centro em 2012, outro docente adquiriu casa em 2014 também no Centro (único imóvel dessa tipologia nesse ano) e um comprou apartamento em bairro não informado também em 2014.

Nos questionários realizados pela pesquisa, foram citadas dez aquisições de imóveis por servidores, sendo oito casas no Centro, uma casa no loteamento Jardim Paris (bairro Jardim Panorama) e um apartamento em bairro não informado. Diferente das respostas dos

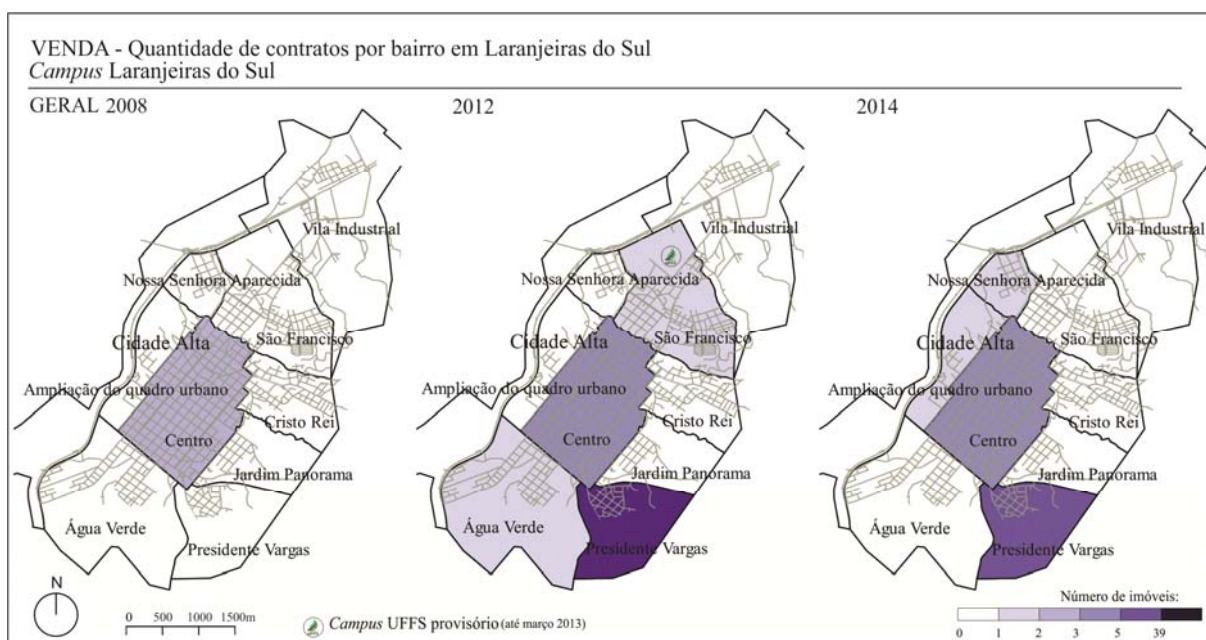
servidores dos demais *campi* ao mesmo questionário, não se detectou preferência por moradia em algum bairro, possivelmente porque o campus está localizado afastado da malha urbana.

Figura 73 - Quantidade de contratos de venda em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por bairro.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

Figura 74 - Localização das vendas de imóveis em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por bairro.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

A partir das análises apresentadas em relação à quantidade e localização das ofertas e transações de imóveis em Laranjeiras do Sul, e os locais de moradia da comunidade acadêmica, é possível afirmar que o mercado imobiliário se dinamizou a partir de 2010, ano

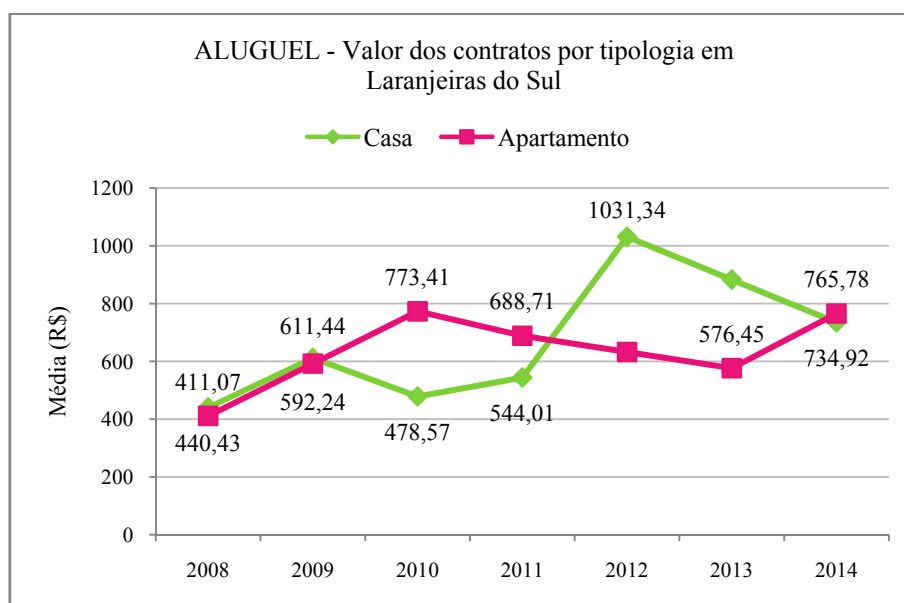
de instalação da UFFS. Os bairros que apresentaram maiores ofertas e transações, seja de aluguel, seja de venda, coincidiram com os locais de moradia da maior parte da comunidade acadêmica. A seguir serão apresentados os dados dos valores dos imóveis, que também sofreram um aumento ao longo do período analisado.

#### 4.4.3 Preços e valores do solo urbano em Laranjeiras do Sul

Os anúncios dos classificados de jornais de Laranjeiras do Sul, assim como os contratos de imóveis transacionados por duas imobiliárias da cidade que disponibilizaram os dados, indicam um aumento dos preços no mercado imobiliário, ainda que não na proporção indicada pelos corretores imobiliários nas entrevistas realizadas pela pesquisa em 2016.

Os contratos de aluguel a que se teve acesso indicaram um aumento nos valores de aluguel de casas (67%) e apartamentos (86%) de 2008 a 2014 ainda que com oscilações ao longo do período estudado (Figura 75)<sup>100</sup>. No entanto, esse aumento deve ser ponderado, uma vez que a maior parte dos contratos que se teve acesso correspondiam ao ano de 2014. Dos 63 contratos de aluguel considerados, 40 são referentes a 2014. Os 23 restantes se distribuem entre os demais anos (2008 a 2013), o que torna a amostra nesses anos pequena (Tabela 46 – Apêndice H).

Figura 75 - Médias dos valores dos contratos de aluguel em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

<sup>100</sup> Como explicitado na metodologia, os dados apresentados referem-se a preços atualizados para 31 de dezembro de 2014 de acordo com o IGP-DI.

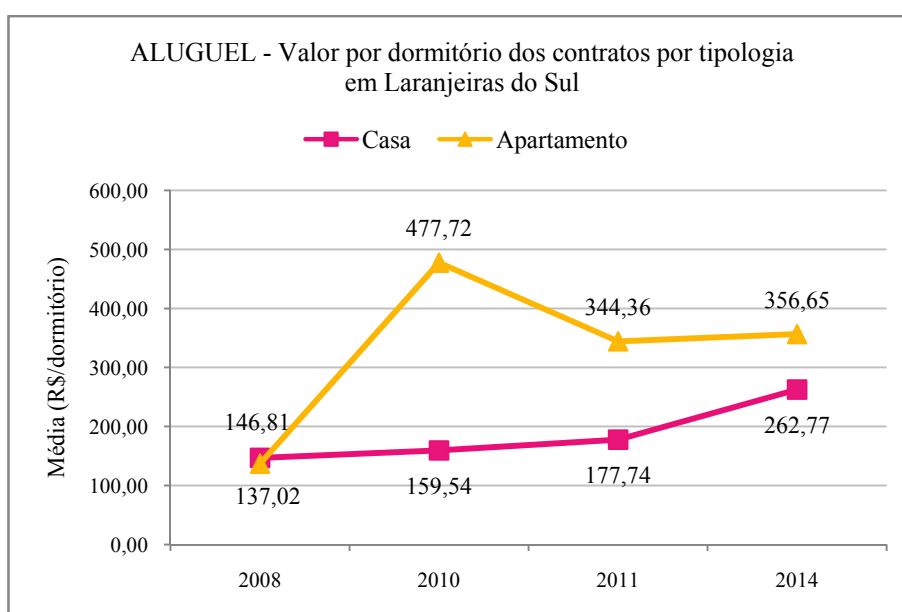
No Centro (único bairro que possui dados suficientes para comparação), as casas passaram da média do valor do aluguel de R\$546,00 em 2011 (seis imóveis) para R\$843,56 em 2014 (nove imóveis), ou seja, valorizaram 89%. Os apartamentos aumentaram o valor em 65% de 2008 a 2014, com leves oscilações durante esses anos (Figura 77).

Essa valorização das locações no Centro confirma-se também com os valores pagos pelos servidores da UFFS quando chegaram em 2010 e as locações dos demais anos. Esses dados, obtidos através de questionário realizado pela pesquisa, indicam que em 2010 os imóveis alugados pelos servidores custavam na média de R\$595,71, já nos anos seguintes passou para R\$833,33. Observa-se que esses valores não foram corrigidos, já que não se teve acesso ao ano das locações posteriores a 2010.

Em 2014, os dados dos contratos levantados que permitem análise mostram também que os valores mais altos dos apartamentos eram no bairro Cidade Alta (coincidindo com um dos bairros com maior renda), seguido pelo Centro (Figura 77). As casas no Centro eram as mais valorizadas, no entanto apenas 14% mais caras do que no bairro São Francisco (bairro considerado de baixa renda no censo de 2010 e onde localizam-se moradias de estudantes).

Os valores dos imóveis por dormitório confirmam a valorização das casas e apartamentos no período estudado, mas ainda maior no caso dos apartamentos (Figura 76 e Tabela 48 - Apêndice H). Estes, de acordo com os dados, tiveram um aumento de 160% entre 2008 e 2014. Já as casas aumentaram o valor em 79%.

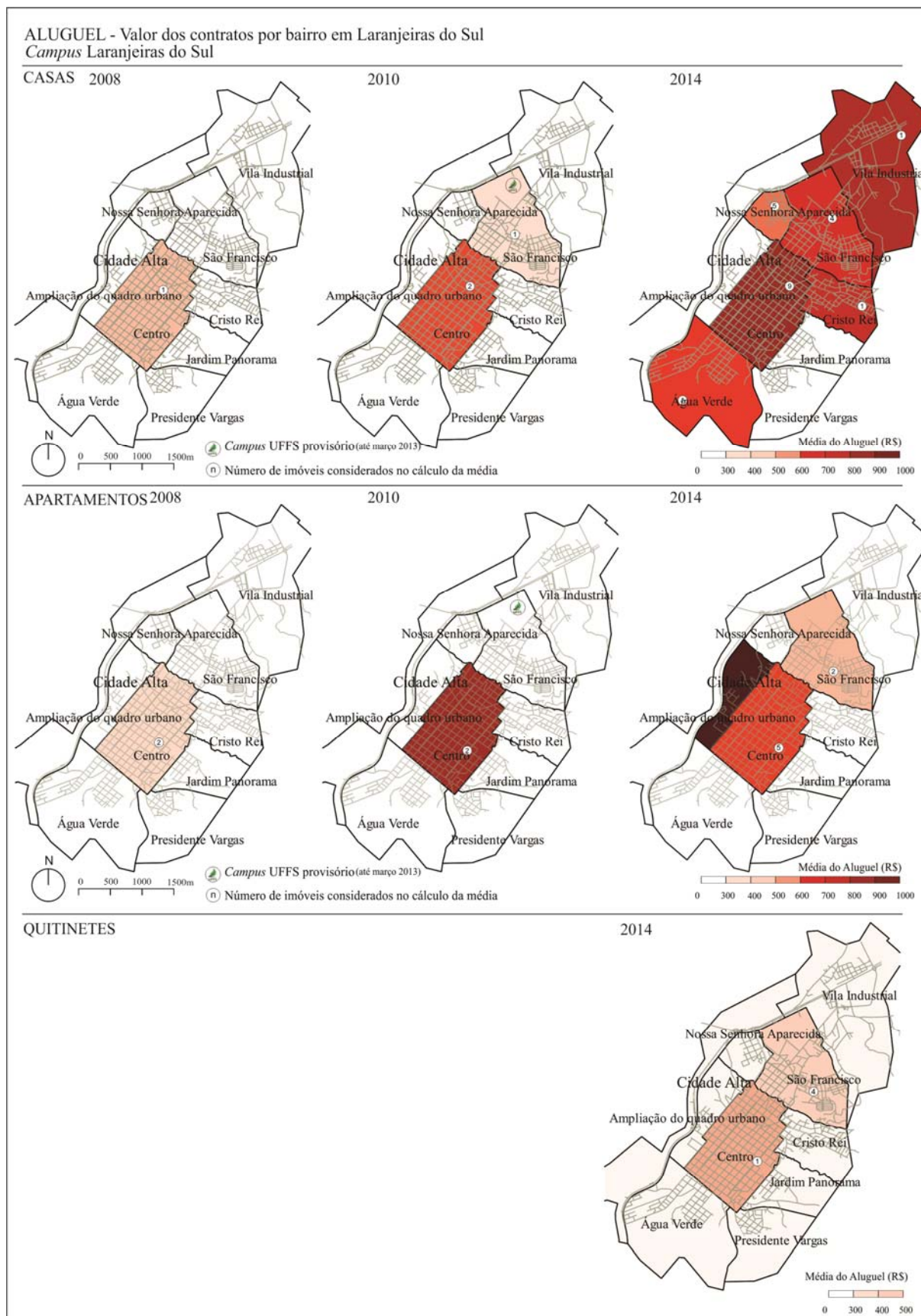
Figura 76 - Médias por dormitório dos valores dos contratos de aluguel em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.



Figura 77 - Médias de valores dos contratos de aluguel de imóveis em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.; ANDRADE, S.

A evolução de valores das demais tipologias e bairros não pôde ser analisado, pois em cada ano havia apenas um imóvel de cada tipo alugado, o que dificultou generalizações.

Dos 36 contratos de aluguel de 2014 que se teve acesso, sete havia registro de que se destinaram a servidores ou estudantes da UFFS, ou seja, 19,4% do total. Dos 16 imóveis totais alugados no Centro, dois locatários foram docentes (um alugou uma das duas quitinetes e o outro alugou uma das nove casas). O único imóvel locado no bairro Cristo Rei foi destinado a um professor, assim como um dos dois apartamentos do bairro São Francisco. Dois estudantes (dos quatro aluguéis totais) alugaram casa no bairro São Francisco e um alugou uma quitinete em bairro não informado. Dos dez imóveis alugados no bairro São Francisco, três destinaram-se a pessoas vinculadas à UFFS, reforçando a informação já apresentada que, depois do Centro, esse é o bairro que mais concentra servidores e alunos.

Em 2010, dos seis imóveis alugados, dois foram locados por pessoas com vínculo com a UFFS. Uma das duas casas transacionadas no Centro foi alugada para um professor, e um dos dois apartamentos também desse bairro foi locada por um técnico.

Em relação aos preços dos imóveis para aluguel anunciados nos classificados (Tabela 46), apenas sete dos 58 classificados informavam os dados necessários para análises (preço e número de dormitórios), e em bairros diferentes, o que impossibilitou a análise (Tabela 44).

Quanto aos preços dos anúncios de venda, dos 331 anúncios levantados, 156 apresentavam essa informação. Observa-se na Figura 79 um aumento dos preços dos terrenos, casas e apartamentos (sem considerar os tamanhos) de 2010 a 2014. As médias dos terrenos de 2008 a 2014 ampliaram-se em 39%, passando de R\$44.668,69 em 2008 para R\$62.206,63 em 2014; os preços das casas aumentaram 111% no mesmo período (\$73.424,34 em 2008 e \$155.184,91 em 2014); e os apartamentos 9% (de 2011 a 2014) - Tabela 49 (Apêndice H).

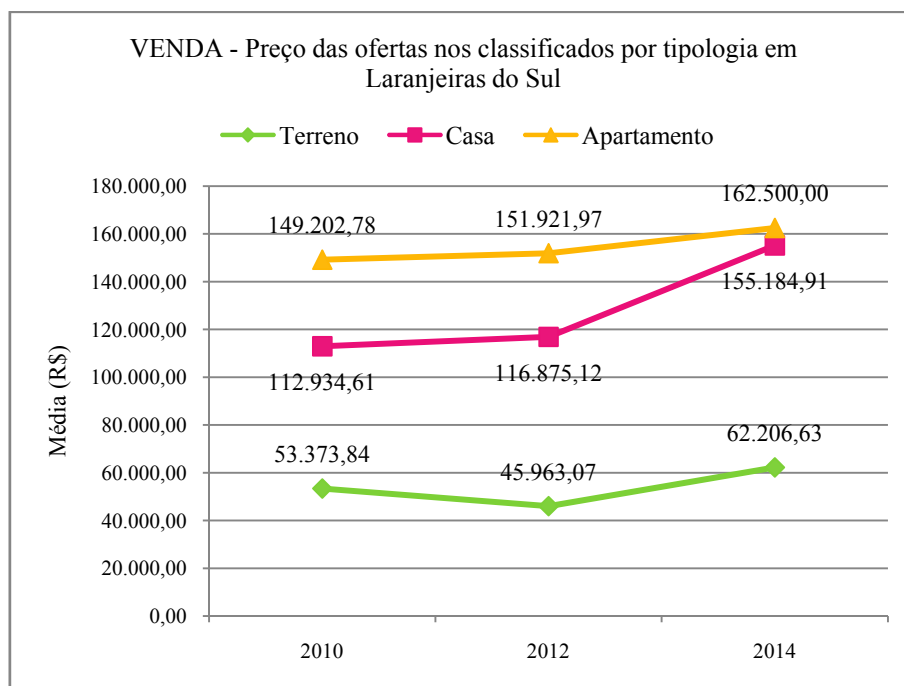
O aumento dos preços confirma-se com as médias relativas ao m<sup>2</sup> dos mesmos imóveis ofertados (Figura 80 e Tabela 49 - Apêndice H). O m<sup>2</sup> do terreno passou de R\$96,47 em 2010, para R\$171, 93 em 2014, com uma baixa de 2010 a 2012. Houve, portanto, um aumento 39% de 2008 a 2014. As casas tiveram, de acordo com anúncios levantados, um aumento nesse mesmo período de 148%, passando de R\$642,34 o m<sup>2</sup> construído para R\$1.593,59 o m<sup>2</sup> construído em 2014, com uma queda em 2012 (Tabela 49 - Apêndice H).

Considerando as tipologias e localização dos imóveis de venda anunciados (Figura 81), observa-se um aumento dos preços de casas e terreno no bairro Água Verde, independente dos tamanhos dos imóveis. As ofertas das casas passaram de R\$99.665,29 em 2008 para R\$154.611,12 em 2014, tendo, então, um aumento de 55% no período. Os terrenos



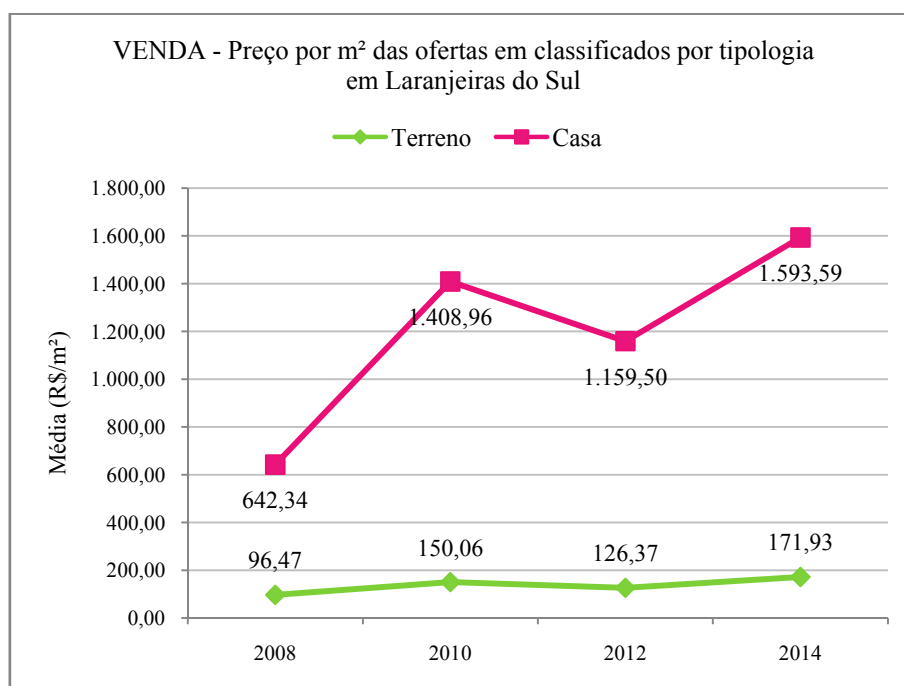
tiveram um aumento, em média, de 149%, passando de R\$20.970,05 em 2008 para R\$52.137,65 em 2014.

Figura 79 - Média dos preços dos imóveis ofertados para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2010 e 2014 por tipologia.



Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

Figura 80 - Média dos preços por m² dos imóveis ofertados para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2010 e 2014 por tipologia.



Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

Figura 81 - Localização das médias de preços ofertas de imóveis para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia.

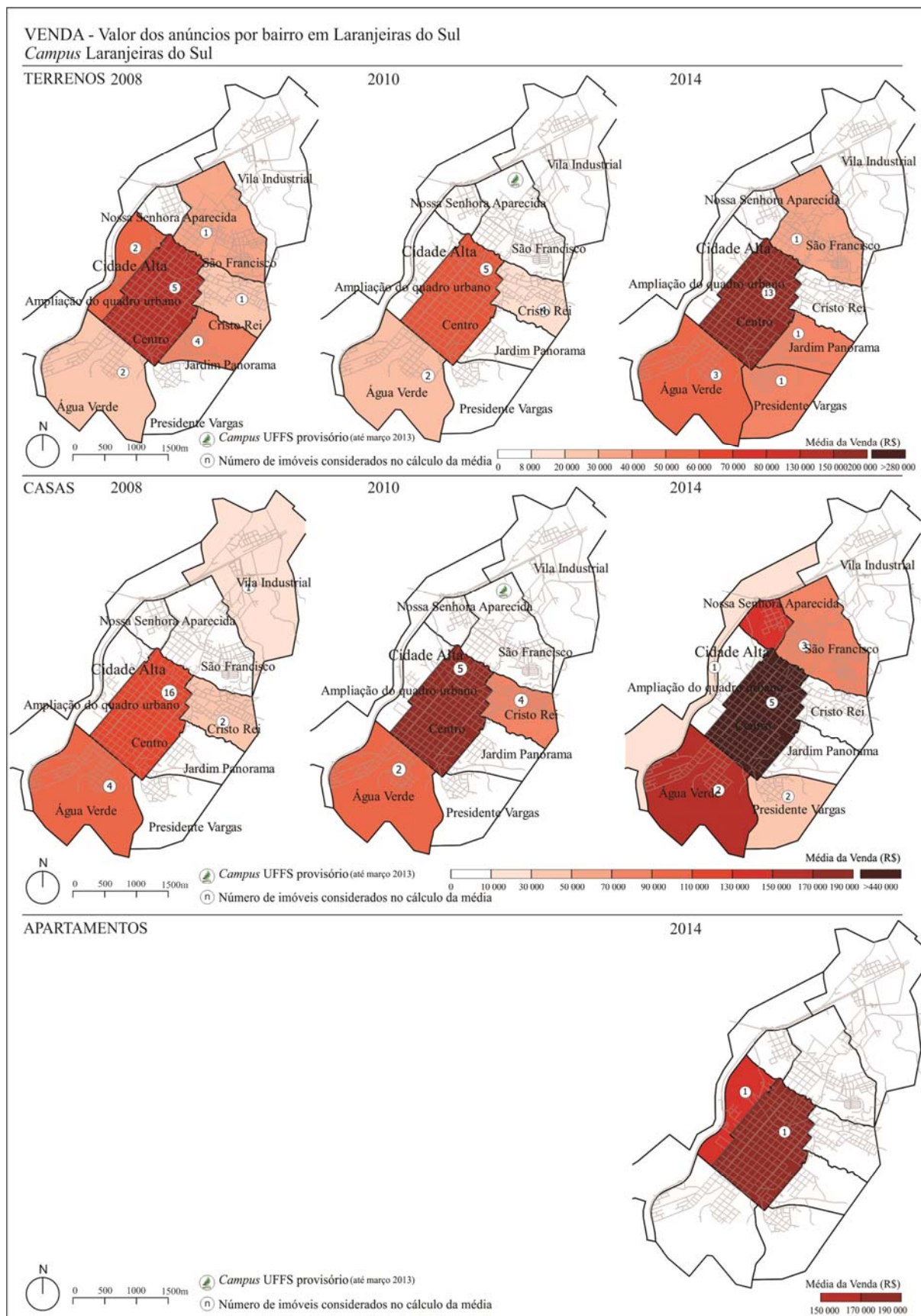
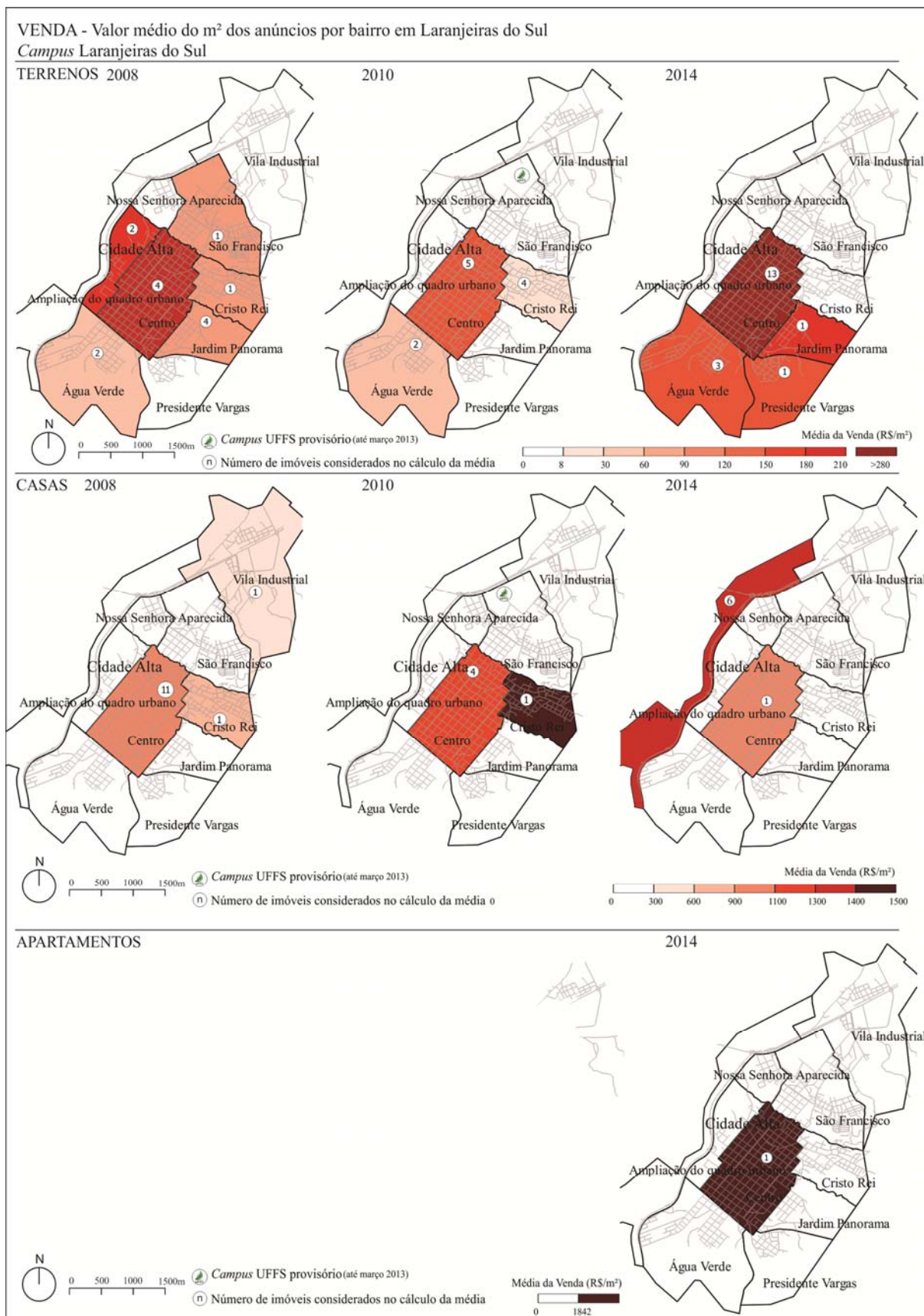


Figura 82 - Localização das médias de preços por m<sup>2</sup> das ofertas de imóveis para venda nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014 por tipologia.



Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.; GUST, J.; ANDRADE, S.

Em relação às casas no Centro, observou-se um aumento de 263% no preços dos imóveis entre 2008 e 2014. A média de preço de 16 imóveis em 2008 era R\$122.109,00 e passou para R\$443.747,06 em 2014, considerando os cinco imóveis ofertados nesse ano nesse bairro. No intervalo desse período, os preços eram R\$174.898,73 em 2010 e R\$159.274,09 em 2012 (nesses anos foram ofertados cinco imóveis cada ano). Quanto aos terrenos no Centro, passaram de R\$132.189,00 em 2008 (média de cinco imóveis), baixando para R\$72.275,80 em 2010, depois para R\$68.008,08, e retomando a aumentar os preços em 2014 para R\$158.751,53 (média de 13 imóveis). Se considerarmos somente o ano de 2008 e 2014, houve um aumento de preços de 20%.

Ocorreu também aumento de preço das ofertas de casas no bairro Cristo Rei. De R\$81.581,46 (média de quatro imóveis) em 2010, passou para R\$95.124,77 em 2012 (média de cinco imóveis). Ou seja, um aumento de 16% nesses dois anos.

É possível a comparação dos preços de terrenos no bairro São Francisco, ainda que apenas um imóvel foi anunciado em cada ano. Os preços passaram de R\$24.924,86 em 2005, para R\$31.116,84 em 2008, com baixa para R\$23.519,95 em 2012 (média de dois terrenos) e aumentou novamente para R\$38.800,78 em 2014. De 2008 a 2014 aumentou, então 25% o preço do terreno no bairro.

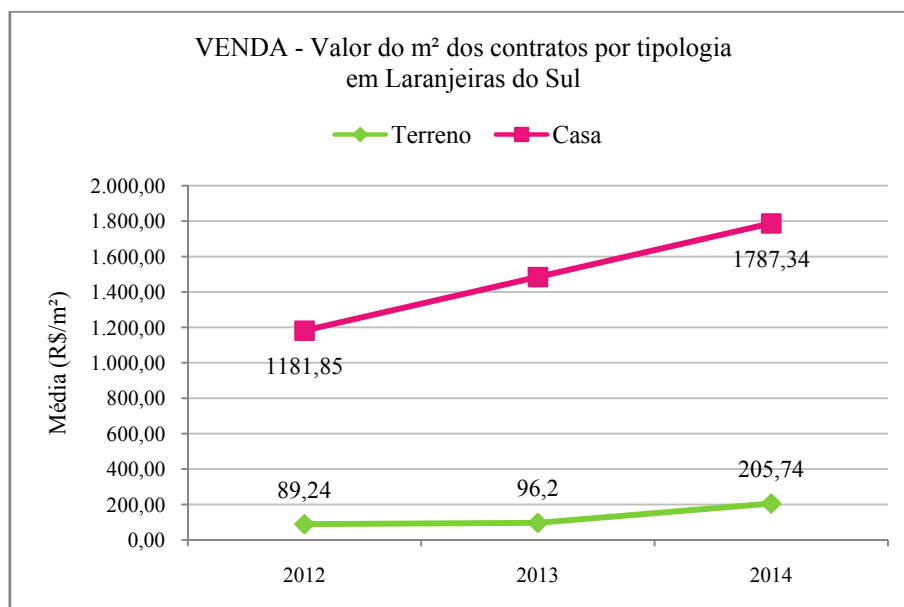
Observa-se que dos 156 imóveis ofertados para venda que possuíam o registro de preço, apenas quatro se tratavam de apartamentos, o que, diferentemente da percepção dos servidores entrevistados pela pesquisa (abordada no próximo item), pode indicar pouca verticalização da cidade (ainda que, como comentado anteriormente, trata-se apenas de dados anunciados por particulares, sem considerar as ofertas de imobiliárias).

Em relação aos valores dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul, ainda que os dados não sejam muito significativos para as diferentes áreas da cidade, observa-se um aumento no valor do m<sup>2</sup> de terrenos e casas de 2012 a 2014 (Figura 83).

As casas no Centro da cidade sofreram uma valorização entre 2012 e 2014 de 49%. Em 2012, o m<sup>2</sup> construído delas era de R\$1.384,11 (média de dois imóveis) e passou a R\$2.055,56 em 2014 (um imóvel) (Figura 84). No caso do bairro Presidente Vargas (loteamento Bodanese) também houve aumento dos valores dos terrenos acima da inflação. De R\$89,24/m<sup>2</sup> de área terreno em 2012 (média de 39 terrenos), passou para R\$96,2/m<sup>2</sup> em 2013 (média de 43 imóveis) e para R\$104,74/m<sup>2</sup> em 2014 (média de cinco imóveis). Ou seja, um aumento 17% entre 2012 e 2014.



Figura 83 - Média dos valores do m<sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2012 e 2014 por tipologia.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

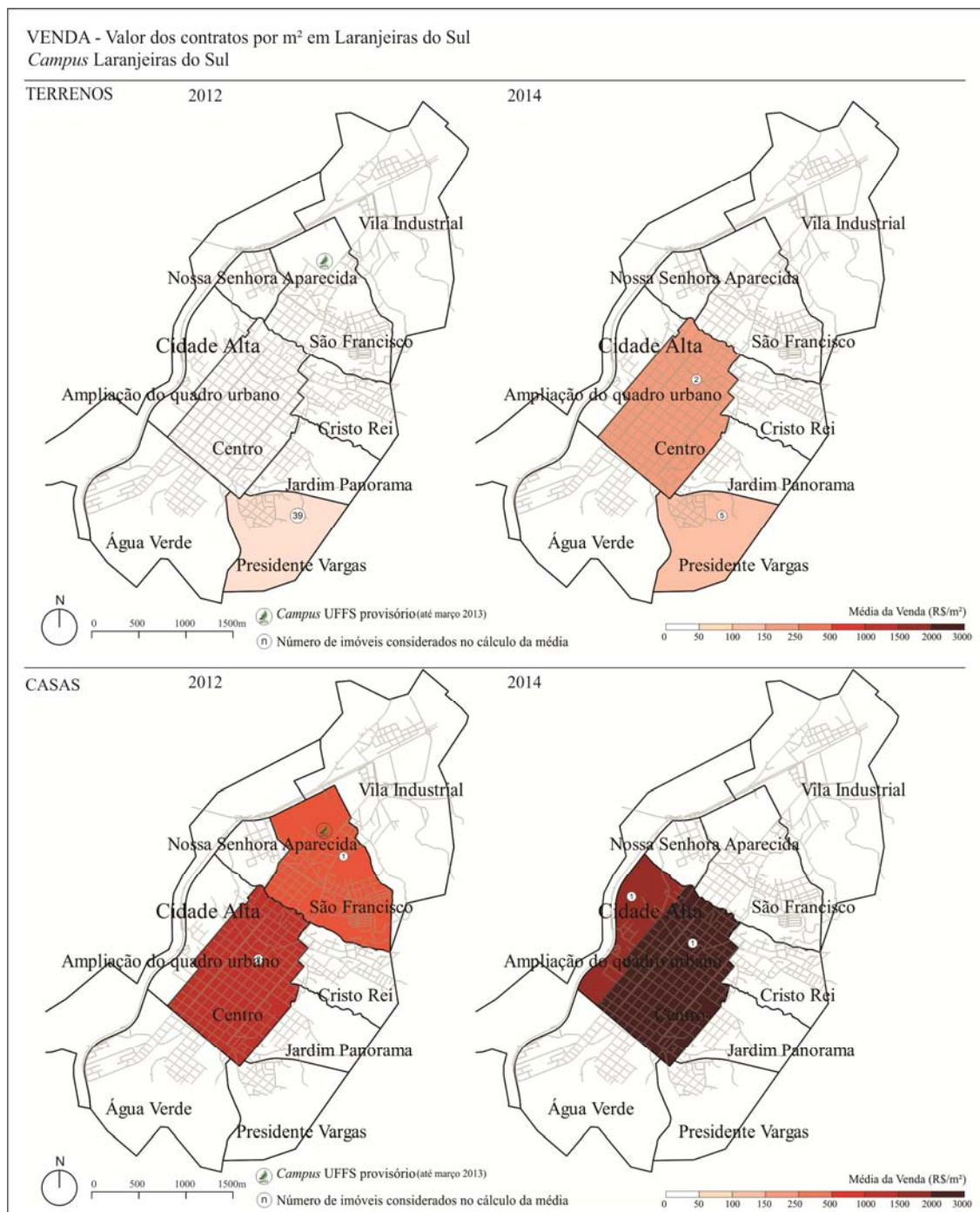
A pesquisa tinha intensão de buscar os imóveis financiados pelo PMCMV, mas nos contratos disponibilizados constavam apenas o banco de financiamento, com exceção a um terreno no ano de 2012 no bairro Presidente Vargas (loteamento Bodanese) que havia registro do PMCMV. Nesse ano ainda houve mais uma casa e um terreno no Centro financiados pela Caixa Econômica Federal. Em 2013 e 2014 foram financiados três terrenos em cada ano no Presidente Vargas por esse mesmo banco, e em 2014, mais uma casa no centro.

No entanto, pelos preços corrigidos de venda anunciados e valores praticados (contratos) após o ano de 2010, percebe-se que as médias dos imóveis construídos (casas e apartamentos), não se enquadravam no limite de financiamento do PMCMV para a cidade (R\$90.000,00). Mesmo os terrenos, ainda que alguns estivessem abaixo do limite, tornavam-se inviáveis para construção considerando que os R\$90.000,00 estabelecidos pelo Programa incluíam o terreno mais a obra. Ou seja, pelas médias dos valores dos terrenos levantados, o PMCMV não teria tido uma influência considerável na dinâmica imobiliária da cidade no período levantado.

Em contraposição, a análise dos preços de cada terreno anunciado nos classificados (e não as médias) mostram que aproximadamente 50% dos terrenos ofertados no período e que apresentavam preço, poderiam ser viáveis para financiamento pelo PMCMV

(considerando uma margem para a construção)<sup>101</sup>. Pondera-se que no período foram anunciados 140 terrenos, mas apenas 58 apresentavam preço. Ou seja, se considerado o universo anunciado, 22% dos terrenos poderiam se enquadrar no PMCMV.

Figura 84 - Localização das médias por m<sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.



Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D. Elaboração: RECHE, D.; CRUZ, A.; GUST, J.

<sup>101</sup> 60% dos terrenos anunciados em 2010 (nove de 15) tinham preços abaixo de R\$40.000,00 (sobrando o mesmo valor para construção); em 2012, 70% dos anúncios poderiam ser financiados pelo PMCM (16 de 23 - dez deles terrenos pequenos no Centro); e em 2014, 30% dos terrenos tinha preços viáveis para financiamento (seis de 20).

Quanto aos contratos, a maior parte dos terrenos tinham valores compatíveis com o PMCMV, uma vez que se teve acesso a dados de terrenos vendidos em um loteamento destinado, segundo o empreendedor, a uma classe de renda mais baixa. Das quatro casas vendidas em 2012, uma se encaixava na faixa de valor para financiamento do PMCMV (bairro São Francisco) e em 2014, das três casas vendidas, também uma era financiável pelo seu valor (bairro Nossa Senhora Aparecida).

Observa-se, então, que, em Laranjeiras do Sul, a influência do PMCMV foi maior do que em Realeza, confirmando as falas dos corretores imobiliários de que os dois fatores, PMCMV e implantação da UFFS, mudaram a dinâmica imobiliária da cidade. Consequentemente a lógica de produção do espaço urbano de Laranjeiras do Sul passou a ser a lógica do mercado imobiliário que se fortaleceu no município com a atuação de agentes internos (que investiram capital de outros setores da economia no mercado imobiliário) e de agentes externos (que, motivados pela facilidade de financiamento do PMCMV e a expectativa de desenvolvimento da cidade devido à presença da UFFS, fizeram investimentos na cidade).

As análises em Laranjeiras do Sul diferenciam-se da cidade anteriormente citada por: a) se tratar de uma cidade maior; b) pelo município não se mostrar tão aberto a investimentos de empreendedores externos; c) pelo campus não estar próximo à malha urbana consolidada. Estas características influenciaram, como vimos, no processo de expansão da cidade menos concentrado, mas também intenso, como em Realeza.

Apesar das limitações de acesso a dados, os levantamentos permitiram visualizar um aumento dos preços dos imóveis ao longo do período estudado, assim como em Realeza (em proporções diferentes de acordo com a fonte, mas algumas delas, inclusive, acima de 100%). De acordo com um engenheiro civil de Laranjeiras do Sul entrevistado em 2016 (o que atua a mais tempo na cidade - 32 anos), o PMCMV permitiu a expansão da cidade, mas a UFFS foi responsável pelo aumento dos preços dos imóveis.

uma coisa é a possibilidade de compra. O chamariz e a oportunidade de aproveitar esse momento [do PMCMV]. Mas essa valorização tão grande deve-se a uma expectativa por um crescimento da cidade. Porque se não tivesse a UFFS, aumentaria o número de construções, loteamentos, mas não valorizaria tanto [...]. (Entrevista com engenheiro de Laranjeiras do Sul entrevistado em maio de 2016).

Este mesmo engenheiro cita, como exemplo da supervalorização imobiliária da cidade, o terreno que construiu a sua casa. Em 2011 adquiriu por R\$30.000,00 (R\$43.062,24 corrigido pela inflação), e avalia que em 2016 valeria R\$200.000,00. Ou seja, pela sua avaliação a partir da sua percepção dos preços praticados no mercado, valorizou em mais de



460%. Esse mesmo entrevistado argumenta que esse aumento dos preços aconteceu em toda a cidade. "Hoje tem terreno que o pessoal pede R\$50.000,00 e a cinco ou seis anos atrás, com R\$5.000,00 você comprava.". O entrevistado cita um terreno no bairro Água Verde que adquiriu em 2004 por R\$2.000,00. Construiu uma casa de 70m<sup>2</sup> e vendeu por R\$19.000,00 (não informou o ano) e avalia que o imóvel valha em 2016 R\$100.000,00. No loteamento Marchese (bairro Água Verde), afirma que com o preço de um lote em 2016, "há um tempo atrás você comprava toda a área". No Jardim Paris (bairro Jardim Panorama) afirma que em 2011, quando o loteamento foi aprovado, um terreno custava R\$25.000,00 (R\$35.885,20 corrigido), enquanto que em 2016 as ofertas no mesmo loteamento são de R\$80.000,00 (aumento de 220%).

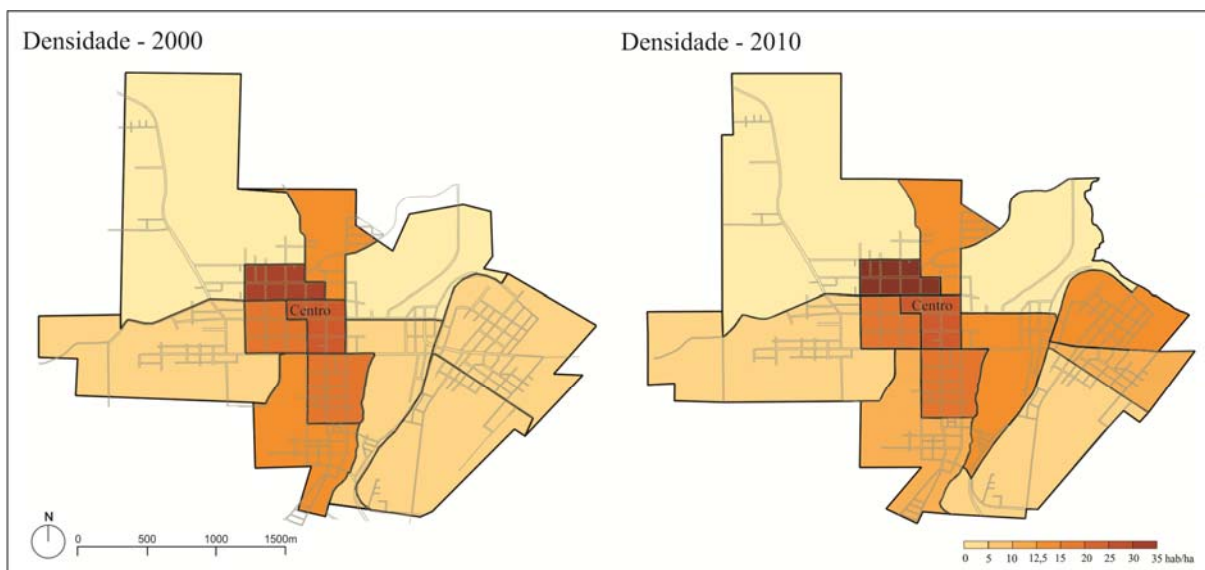
Observa-se que, assim como aconteceu em Realeza, as percepções dos profissionais do setor imobiliário quanto ao aumento dos preços dos imóveis são maiores do que efetivamente aconteceu, de acordo com os dados de jornais e contratos levantados, o que, avalia-se, torna-se uma estratégia imobiliária de atração de investimentos.

#### **4.5 A UFFS e o espaço urbano de Cerro Largo**

Cerro Largo, no Rio Grande do Sul, está distante 380 km de Chapecó (sede da UFFS) e possui uma população urbana de 10.571 (IBGE, 2010), ou seja é o menor das cidades estudadas. As Figura 85 e Figura 86 mostram a distribuição da renda dos responsáveis pelos domicílios e a concentração dos moradores da área urbana de Cerro Largo (densidade) de acordo com os censos de 2000 e 2010. A população urbana do município possui uma renda média em 2010 de R\$ 1352,65, sendo aparente, de acordo com a Figura 86, uma diferenciação socioespacial entre o centro (a oeste) e áreas periféricas (a leste). A população de maior renda concentra-se na área central, sendo que a região mais a oeste (na direção do terreno escolhido para a implantação do *campus* da UFFS) estão as rendas mais altas. Essas áreas coincidem com as áreas mais densas da cidade. Observa-se um aumento de renda entre 2000 e 2010 na região do entorno onde se instala a UFFS, maior do que nas outras áreas da cidade.

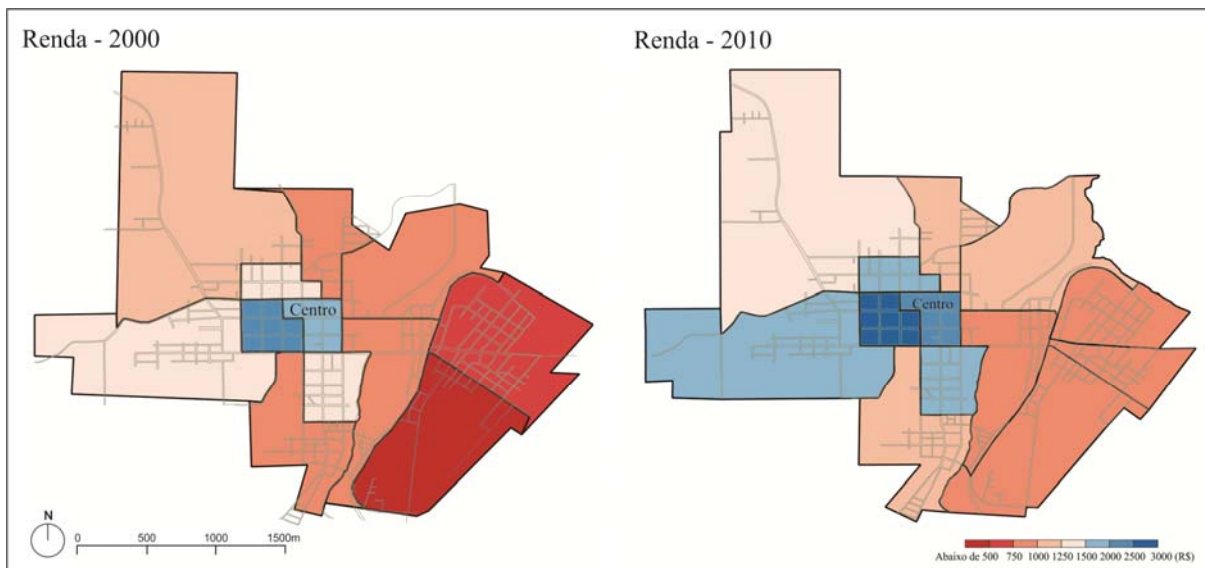
A população de mais baixa renda localiza-se a leste da cidade, onde concentram-se conjuntos habitacionais sociais. Entre 2000 e 2010 houve o adensamento de algumas destas áreas - maior do que nas outras áreas da cidade - (Figura 85), resultando em uma densidade elevada, se comparadas às áreas centrais.

Figura 85 - Distribuição da densidade populacional urbana de Cerro Largo em 2000 e 2010 por setor censitário.



Fonte: IBGE (2000 e 2010) (Variável "Moradores em domicílios particulares permanentes"); Malha viária: IBGE (2010). Elaboração: RECHE, D.

Figura 86 - Distribuição da população urbana de Cerro Largo por renda em 2000 e 2010 por setor censitário.



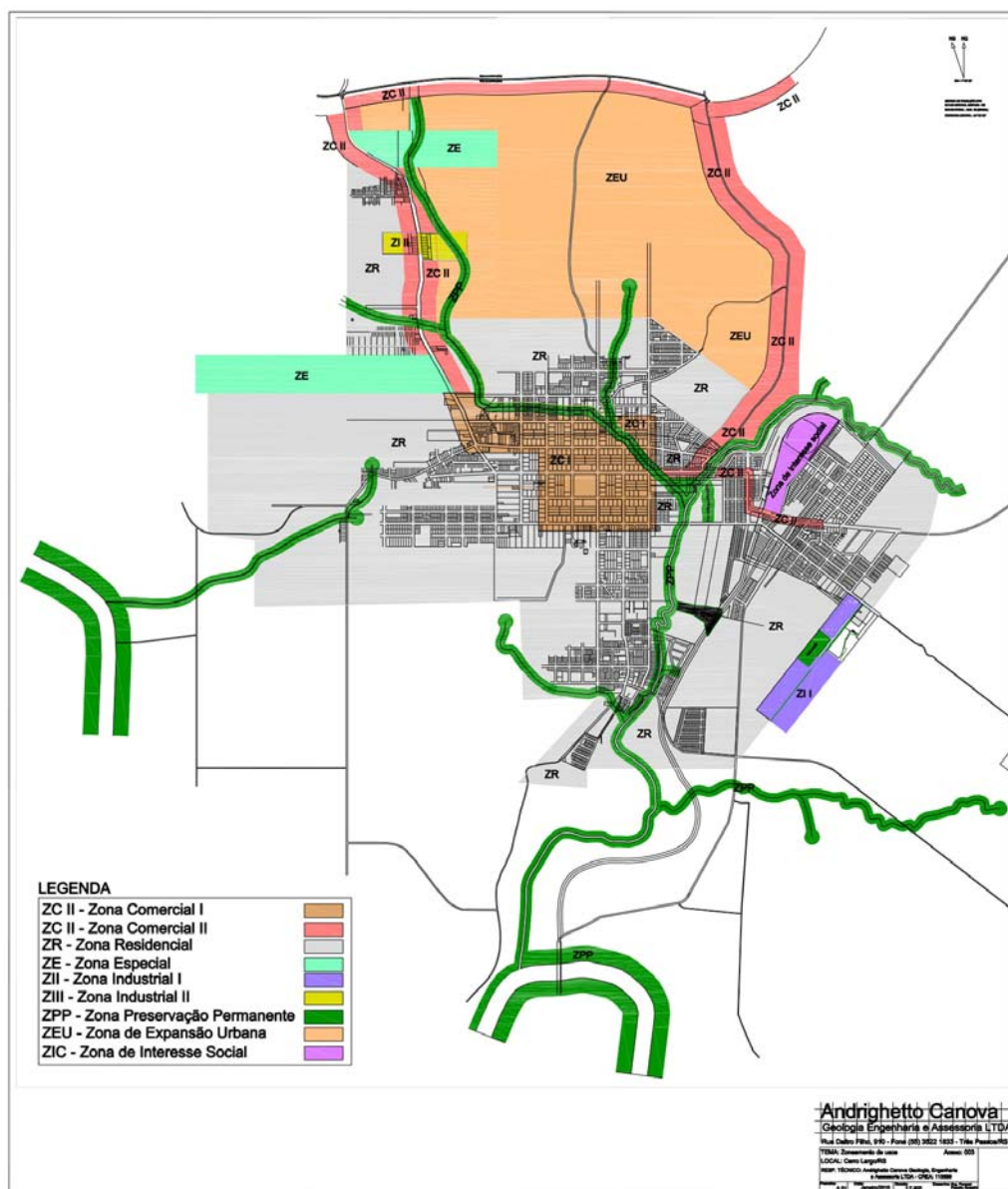
Fonte: IBGE (2000 e 2010) (Variável "Rendimento nominal mensal por pessoa responsável por domicílio particular permanente" e "Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento)") - Valores do Censo de 2010 corrigidos pelo INPC<sup>102</sup> de 01 de agosto de 2000 a 31 de julho de 2010; Malha viária: IBGE (2010). Elaboração: RECHE, D.

Segundo os dados do IBGE (2010) relativos à concentração populacional, a cidade possui uma densidade média de 13,1 hab./ha, sendo que a área mais densa é a que pertence ao bairro São Pedro (30,5 hab./ha), ao norte da área central. O Centro possui a segunda maior densidade da cidade (19,7 hab./ha) (Figura 85).

<sup>102</sup> Índice definido a partir dos hábitos de consumidores com renda familiar na faixa de 1 a 8 salários mínimos.

O *campus* da UFFS localiza-se à noroeste praticamente contíguo à malha, próximo às regiões de mais alta renda da cidade. Segundo o Plano Diretor, aprovado em 2010, ou seja, após a implantação da Universidade, o *campus* é considerado Zona Especial Urbana (ZEU), (com regime urbanístico especial), mas no seu entorno imediato prevê-se um zoneamento residencial (com exceção à via principal de acesso) ou zoneamento de baixa densidade ligado à produção rural - ZE (Figura 87). Ou seja, um zoneamento sem restrições específicas diante das demandas/oportunidades geradas pela presença do *campus* universitário. A UFFS ainda possui uma sede central instalada no antigo seminário da cidade, onde localizam-se principalmente os setores administrativos.

Figura 87- Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Cerro Largo - 2010.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO.

As Figura 88 e Figura 89 mostram as imagens de satélite de Cerro Largo de 2011 e 2016. Diferentemente de Realeza, não houve uma expansão extensa da malha urbana no período. As únicas ampliações ocorreram próximas ao *campus* (uma ao lado e duas próximas) e uma pequena a sudeste. De acordo com entrevistas com corretores imobiliários da cidade em 2016, apesar de não ser visível a expansão da malha, após a instalação da Universidade, houve um processo de densificação da área urbanizada, com a ocupação dos terrenos vazios, construção de edifícios de apartamentos destinados à nova demanda de moradias, além de pequenas edificações nos fundos dos lotes para locação para estudantes<sup>103</sup>.

As entrevistas com os corretores imobiliários em 2016 revelaram também que havia interesse do mercado imobiliário, inclusive de agentes externos, para expansão da cidade e implantação de loteamentos, mas que isso não se efetivou devido aos entraves para aprovação de projetos no setor responsável da prefeitura em função, segundo eles, de interesses pessoais de servidor público responsável. Essas dificuldades geraram insatisfações entre os agentes imobiliários, o que acabou resultando em denúncias relacionadas a cobranças de valores indevidos para aprovação dos projetos e intervenção do Ministério Público no final do ano de 2016 para investigação<sup>104</sup>.

[...] Tem procura para lotear, mas vem o nó principal que é a prefeitura. Ela não dá força para um loteador. Ninguém tem coragem de enfrentar a burocracia, que é terrível. Já tivemos consulta de pessoal da grande Porto Alegre. [...] Então vão ver como faz para viabilizar. Ninguém retornou. [...] O maior problema de investimento hoje é [a aprovação]. [...] dificulta tudo, atrasa tudo. [...] Ninguém mais investe agora. (Entrevista com o setor imobiliário em 2016).

<sup>103</sup> De acordo com o Ministério do Trabalho, de 2013 a 2014 houve um aumento de 5% no número de pessoal ocupado no setor da construção civil em Cerro Largo (menor crescimento dos três municípios estudados), enquanto Santo Ângelo, por exemplo, a quem a cidade se relaciona verticalmente de acordo com o REGIC (2007), teve um crescimento de apenas 2,39%. Em Curitiba, capital do estado, o setor cresceu 12,44%.

<sup>104</sup> Até janeiro de 2018, de acordo com pesquisa na internet sobre o processo relatado pelos agentes imobiliários, observou-se que não havia nenhum registro de uma conclusão da investigação do caso naquela data. Os únicos processos encontrados datavam de 2016 (portaria emitida pelo prefeito municipal disponível em <<https://www.cerrolargo.rs.gov.br>>; e inquérito no "Diário eletrônico do Ministério Público do Rio Grande do Sul" - Boletim Nº 59/2016 - disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/112926412/mp-rs-11-04-2016-pg-3>>, acesso em: 08 jan. 2017).

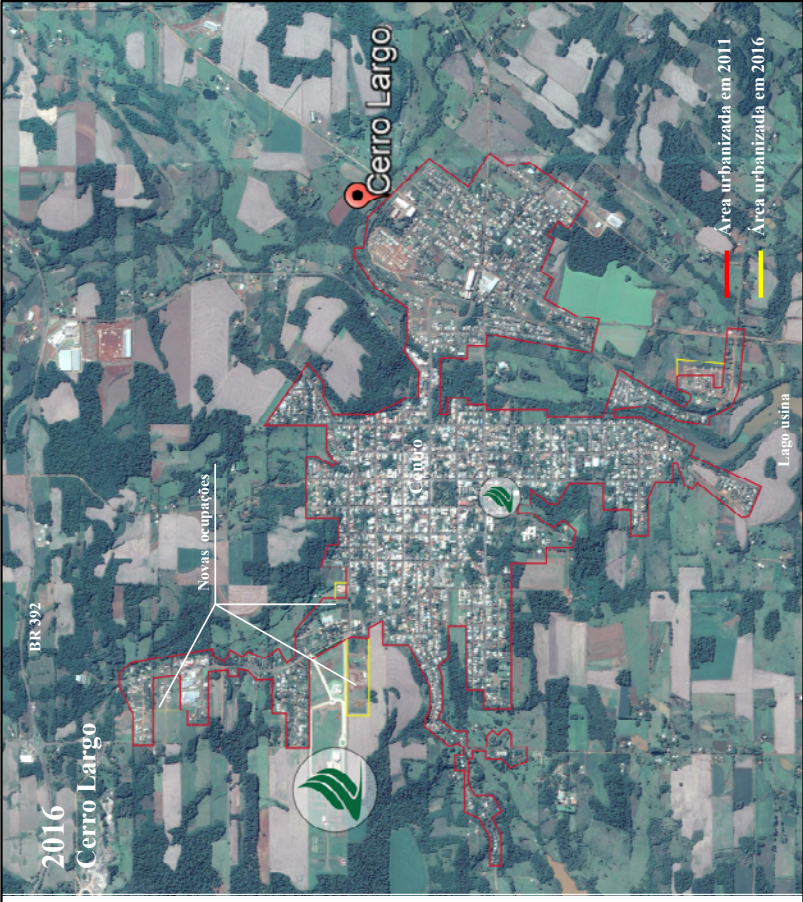


Figura 89 - Imagem de satélite da malha urbana de Cerro Largo de 2011.



Fonte: *Google Earth*. Elaboração: RECHE, D.

Figura 88 - Imagem de satélite da malha urbana de Cerro Largo de 2016.

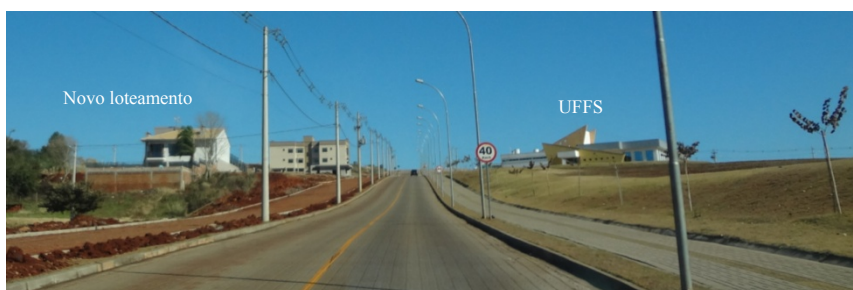


Fonte: *Google Earth*. Elaboração: RECHE, D.

De acordo com entrevista com o setor técnico da prefeitura em dezembro de 2017, os responsáveis pelas aprovações de loteamentos até o final dos anos 2000 eram profissionais que ocupavam cargos comissionados na prefeitura e que acabavam aprovando loteamentos sem muitos critérios. Com isso, criou-se uma cultura facilitada de aprovação de loteamentos. Segundo as palavras de um técnico, "Cerro Largo virou terra sem lei". Com a atuação de técnicos concursados a partir de 2010, houve uma maior cobrança do cumprimento de exigências técnicas e legais nas análises dos projetos. A aprovação dos loteamentos ficou dificultada em comparação com o período anterior, acumulando inúmeros processos negados. A dificuldade de aprovação acabou, segundo os corretores imobiliários entrevistados em 2016, desencorajando muitos empreendedores, inclusive externos ao município.

A Figura 93 mostra os loteamentos aprovados em Cerro Largo a partir de 2010. Ainda que não sejam extensos como no caso de Realeza, observa-se que todos concentram-se na direção da UFFS, principalmente ao longo da via que dá acesso ao *campus* e à BR 392 que dá acesso à cidade. Destaca-se o loteamento ao lado do *campus* (Angst), que foi criado especialmente para abrigar a comunidade acadêmica. Nele foram construídos edifícios de apartamentos locados principalmente para estudantes (Figura 90, Figura 91, Figura 92).

**Figura 90 - Acesso ao *Campus* da UFFS de Cerro Largo - 2017**



Destaque à esquerda novo loteamento destinado a servidores e estudantes.  
Fonte: RECHE, D. Foto: MAYER, A. (Julho de 2017).

**Figura 91 - Novo loteamento ao lado do *campus* Cerro Largo - 2017**



Fonte: RECHE, D. Foto: MAYER, A. (Julho de 2017).

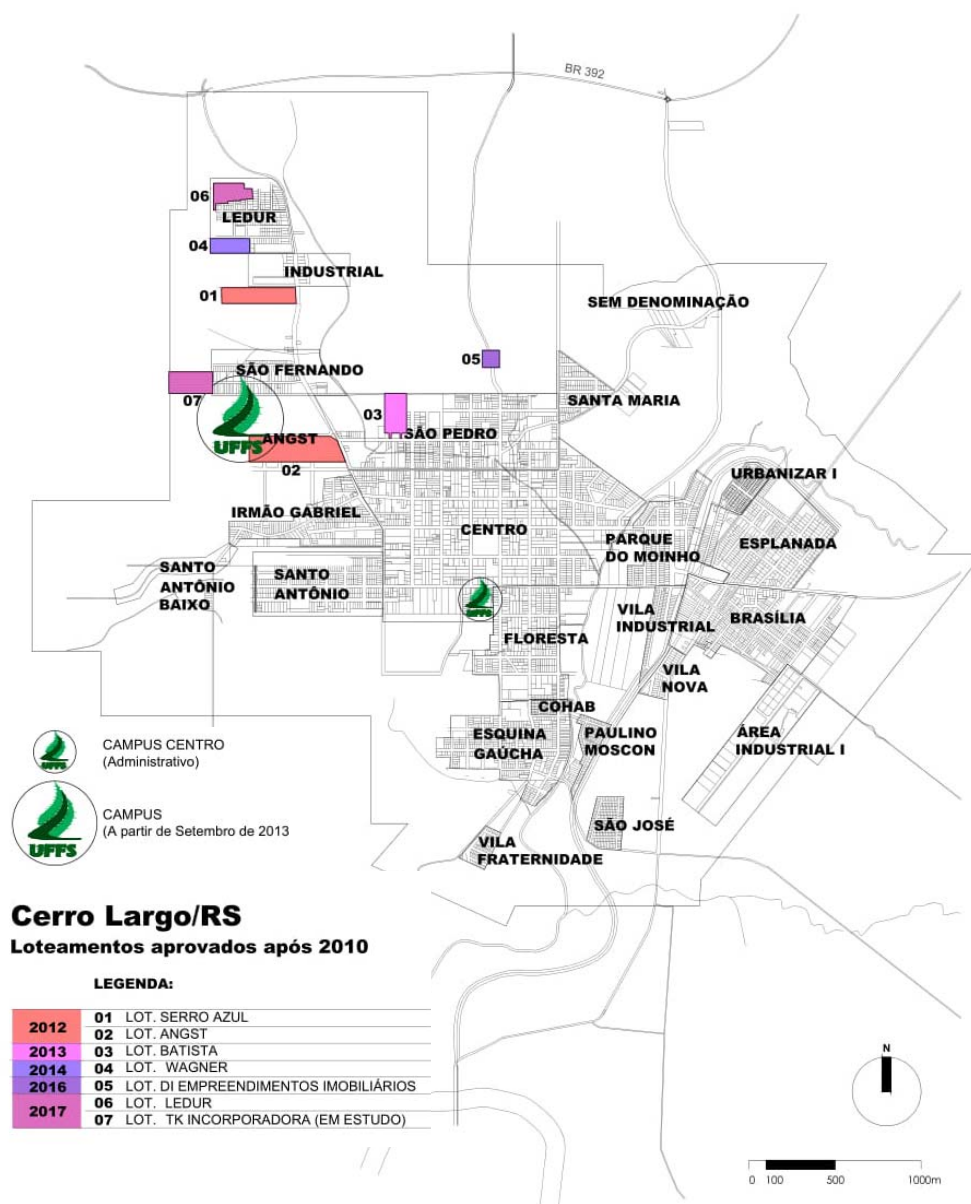
**Figura 92 - Edifícios destinados à comunidade acadêmica em loteamento ao lado do *campus* Cerro Largo - 2017**



Fonte: RECHE, D. Foto: MAYER, A.  
Data: (Julho de 2017).



Figura 93 - Loteamentos aprovados em Cerro Largo após 2009.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO LARGO (2017). Elaboração: RECHE, D.

Alguns desses loteamentos, segundo corretor imobiliário da cidade, levaram anos tramitando na prefeitura para serem aprovados. É o caso do "Jardim Ecoville" (Baptista) no bairro São Pedro (cujo empreendedor é de Curitiba), e que foi encaminhado para aprovação em 2011 e só foi liberado em outubro de 2016.

Além da UFFS, houve uma grande influência na transformação do espaço urbano de Cerro Largo a instalação da Usina Hidrelétrica São José em 2011 (obras iniciadas em 2007 e finalizadas em 2010), que inundou uma área de 23.430.000 m<sup>2</sup> (área do reservatório)



envolvendo 594 lotes (499 rurais e 95 urbanos)<sup>105</sup>. As indenizações, segundo entrevistas com os corretores imobiliários, foram altas sendo o valor aplicado em imóveis urbanos, o que provocou uma intensa valorização antes da chegada da UFFS.

[...] a economia local melhorou no início da construção da usina. Foi quando vieram vários operários, movimentando o comércio, supermercados, hospitais e escritórios. A construção de imóveis, o valor dos terrenos e aluguéis aumentou, a cidade tornou-se centro das atenções políticas, a economia local teve crescimento rápido, principalmente no comércio, nos hotéis e na locação de imóveis, o que entusiasmaram empresários e comerciantes a ampliarem seus negócios e destacar a cidade na economia regional. (BIEGER; FLORES, 2013).

Esses dois fatores (a usina e a UFFS), segundo os corretores imobiliários entrevistados, além da dificuldade de aprovação de loteamentos na cidade, geraram um aumento intenso dos preços dos imóveis.

Através das entrevistas e dados pesquisados, percebe-se que, diferentemente de Realeza e Laranjeiras do Sul, em Cerro Largo não houve uma expansão extensa de loteamentos, o que limitou o aumento das movimentações imobiliárias após a chegada da UFFS. Um reflexo disso é que não houve o aumento de agentes imobiliários na cidade após 2010. Mantiveram-se as únicas três imobiliárias que já atuavam no município antes. Esse fato, de acordo com a pesquisa, ocorreu devido à dificuldade de aprovação de loteamentos na prefeitura, assim como a não vinculação de moradia na cidade de uma boa parte da comunidade acadêmica, como veremos. Em Cerro Largo a Universidade parece, então, que gerou menos impacto no espaço urbano do que nas demais cidades.

Outro fato que diferencia Cerro Largo de Realeza e Laranjeiras do Sul é que, antes da implantação da Universidade, a cidade já tinha recebido uma outra grande intervenção que foi a implantação da Usina Hidrelétrica. Pelos levantamentos de dados da pesquisa, essa sim parece ter sido a maior responsável pela mudança na dinâmica imobiliária da cidade, principalmente com um aumento intenso dos preços dos imóveis. De acordo com o técnico da Prefeitura e um dos corretores de imóveis entrevistados em 2016, a conjuntura de valores altos das indenizações aos agricultores pela usina e o aumento da procura por imóveis, provocou o aumento exagerado dos preços dos imóveis. A universidade se implantou logo após esse processo, ampliando ainda mais os preços dos imóveis.

Sendo assim, de acordo com a percepção dos entrevistados, o aumento da demanda por imóveis provocada pela: 1) implantação da Usina; 2) facilidade de financiamento do PMCMV; 3) implantação da UFFS gerando expectativa de desenvolvimento e atraindo

---

<sup>105</sup> UHE SÃO JOSE. Disponível em: <<http://slideplayer.com.br/slide/42587/>>. Acesso em: 08 jan. 2017.

população com maior renda; 4) dificuldade de ampliação de ofertas imobiliárias no mercado devido à dificuldade de aprovação de projetos na Prefeitura, permitiram o aumento intenso dos preços dos imóveis de Cerro Largo, maior, inclusive do que nas outras cidades estudadas na pesquisa.

O primeiro impacto [no mercado imobiliário] foi a barragem. Foi R\$500.000,00, R\$600.000,00 da noite para o dia. O mercado imobiliário estava parado. [...] Veio a barragem e mexeu com os valores. Aumentou valores dos imóveis, terrenos principalmente. Em seguida veio a UFFS. Daí consolidou esse aquecimento. Mas o que influenciou no aumento da quantidade de loteamentos foi o PMCMV. (Entrevista em 2016 com o engenheiro mais antigo da cidade que foi secretário de obras de 1992 a 1996).

A barragem absorveu todos os imóveis que eram ofertados. Não havia mais o que oferecer [quando começou o PMCMV e se instalou a UFFS]. [...] Se tem pouca oferta, os preços vão lá em cima. (Entrevista com um dos corretores de imóveis em 2016).

Em seguida será discutido o impacto da demanda por novas moradias gerada pela comunidade acadêmica no espaço urbano de Cerro Largo a partir de 2010.

#### 4.5.1 A demanda por moradias a partir da implantação do *Campus* em Cerro Largo

Em Cerro Largo, dos 1.224 estudantes do *campus*, 374 moram na cidade, o que significa 31% dos alunos. Os demais (60%) moram, em municípios da região do entorno do *campus*, deslocando-se diariamente para estudarem. Dos que moram em Cerro Largo, 196 (52%) acabaram o Ensino Médio em outro município, o que, nesse trabalho, foi considerado que não moravam na cidade antes de entrar na Universidade.

A Tabela 25 mostra a quantidade de alunos do *campus* Cerro Largo que moram na cidade, por bairro, e, destes quantos são de fora, ou seja, que se mudaram para a cidade em 2010 para estudar. Mais de 50% dos alunos moram no Centro. Essa participação acentua-se se considerado apenas os estudantes que eram de fora (Figura 94).

Observa-se também na tabela uma grande quantidade de estudantes, principalmente os de fora, residindo no bairro Brasília (mais da metade dos estudantes que moram no bairro são de fora), um dos bairros mais distantes do *campus*, com menor renda do município; e no bairro Santo Antônio, próximo a UFFS, com uma renda mais elevada (64% dos estudantes desse bairro são de fora).

Tabela 25 - Bairros de residências dos estudantes do *campus* Cerro Largo - 2015.

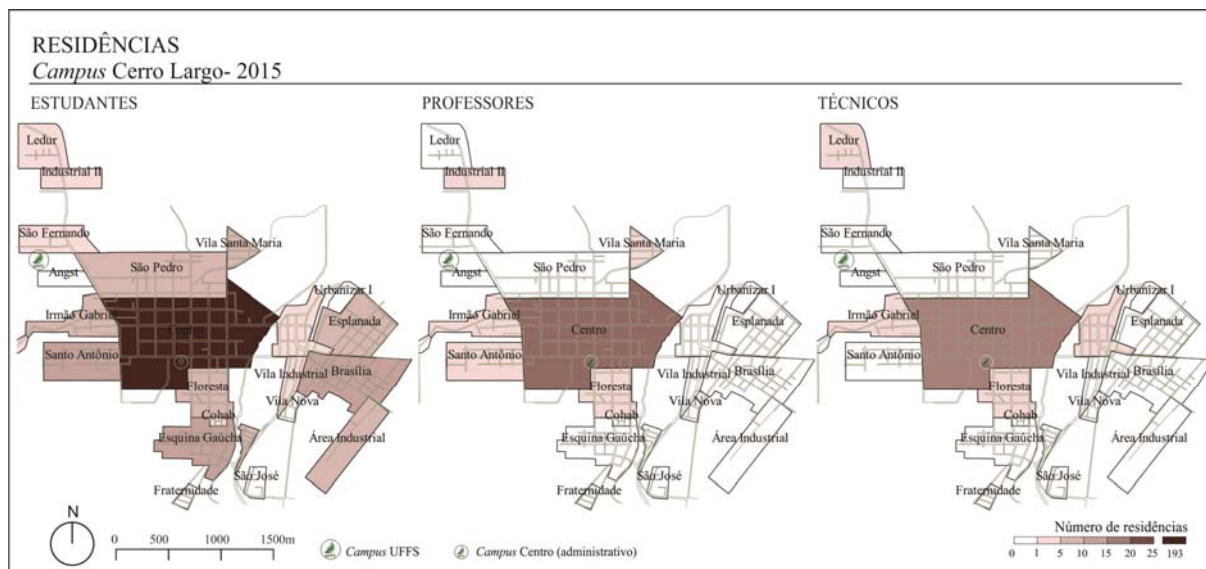
Bairro de Endereço	Alunos por bairro		Alunos de fora		% de alunos que vieram de fora em relação a todos os alunos
Ledur	1	0,3%	1	0,5%	100%
Industrial II	4	1,1%	1	0,5%	25%
São Fernando	4	1,1%	3	1,5%	75%
São Pedro	7	1,9%	4	2,0%	57%
Vila Santa Maria	8	2,1%	5	2,6%	63%
Centro	193	<b>51,6%</b>	121	<b>61,7%</b>	<b>63%</b>
Irmão Gabriel	10	2,7%	6	3,1%	<b>60%</b>
Santo Antônio Baixo	1	0,3%			
Floresta	8	2,1%	4	2,0%	50%
Cohab	2	0,5%			
Parque do Moinho	5	1,3%	3	1,5%	60%
Esplanada	9	2,4%	2	1,0%	22%
Vila Industrial	5	1,3%	6	3,1%	120%
Brasília	14	3,7%	8	4,1%	<b>57%</b>
Área Industrial	8	2,1%			
Paulino Moscon	9	2,4%	2	1,0%	22%
Esquina Gaúcha	12	3,2%	4	2,0%	33%
Santo Antônio	14	3,7%	9	4,6%	<b>64%</b>
Rural	58	<b>15,5%</b>	17	<b>8,7%</b>	29%
Não identificado	2	0,5%			
TOTAL	374		196		52%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Os dados mostram também uma grande quantidade de estudantes morando na área rural do município de Cerro Largo (15,5%), diminuindo a porcentagem para aqueles que não moravam em Cerro Largo antes da Universidade. Esse dado revela a intrínseca relação entre meio urbano e rural da UFFS também no caso dos estudantes, e o perfil diferenciado da Instituição em relação a universidades brasileiras consolidadas que são predominantemente urbanas.

Em Cerro Largo é presente também o fluxo diário de estudantes que se deslocam para os municípios diariamente para estudar (que moram a menos de uma hora do *campus*). Estes correspondem a 58% do total de estudantes do *campus*. A maior parte deles (14% que corresponde a 100 alunos) tem origem de Guarani das Missões a 20 km de distância, município de aproximadamente 8000 habitantes, menor, então do que Cerro Largo.

A Figura 94 confirma a preferência dos alunos em morar no centro da cidade, mas também um movimento ou para as áreas de menor renda mais distantes do *campus* (Brasília), ou para as regiões onde se localizam as mais altas rendas, mais próximas ao *campus* da UFFS (Santo Antônio).

Figura 94 - Localização das moradias dos estudantes, docentes e técnicos do *campus* Cerro Largo - 2015.

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.; GUST, J., ANDRADE, S.

A localização do *campus* mais próximo da área central e contínua à malha urbana influencia no local de moradia dos estudantes em Cerro Largo. A pesquisa do Setor de Assuntos Estudantis realizada em 2013, envolvendo 149 alunos (15% do total do *campus*) demonstrou que, diferente dos outros *campi* estudados, 84% dos estudantes que se mudaram para Cerro Largo para estudar (que corresponde a 79% dos entrevistados) se deslocavam a pé até o *campus*. Destes, 72% moravam a uma distância de, no máximo, 1 km do *campus* o que permite fazer a distância a pé. Isso não é possível nos demais *campi*, uma vez que são poucas opções de moradia próximas às instalações da Universidade<sup>106</sup>.

Em relação aos docentes do *campus* Cerro Largo, dos 92 professores que ministram aula no *campus*, apenas 35 residem em Cerro Largo (38%). É a menor porcentagem entre os *campi* da UFFS (Tabela 26). De acordo com os dados da Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas, depois de Cerro Largo, os municípios que concentram as moradias de docentes são Santo Ângelo (distante 63 km de Cerro Largo) e Santa Maria (localizado a 277 km de Cerro Largo<sup>107</sup>). Em cada uma dessas duas cidades moram 12% de todos os docentes do *campus*.

<sup>106</sup> Realeza, por exemplo, apesar de ter o *campus* também próximo da malha urbana (aproximadamente 1,5 km), apenas 7% se desloca a pé, a uma distância de até 5 km. No entanto, nesse município, 45% dos estudantes que se mudaram para a cidade utilizam de transporte coletivo para ir até o *campus*, o que faz com que o acesso a esse serviço seja definitivo para a escolha do local de moradia (56% desses estudantes moram no centro de Realeza, de acordo com dados da Pró-Reitoria de Graduação da UFFS).

<sup>107</sup> Possivelmente esse dado não seja fiel à realidade (sendo resultado da desatualização dos dados dos docentes no cadastro da Instituição), uma vez que se tornaria inviável deslocar-se diariamente 277 km para trabalhar. No entanto, a partir de entrevistas informais com docentes do *campus* e técnicos da prefeitura de Cerro Largo, para o

Essas porcentagens ampliam-se para aproximadamente 20% se desconsiderarmos nos cálculos os docentes que residem em Cerro Largo, ou seja, 40% dos docentes que não moram em Cerro Largo ou moram em Santo Ângelo ou em Santa Maria.

Tabela 26 - Docentes e técnicos que residem no município onde localiza-se o *campus* - 2015.

		Total	Município do <i>campus</i>		Outros	
Docentes	Chapecó	211	145	69%	66	31%
	Erechim	116	69	59%	47	41%
	Passo Fundo	23	15	65%	8	35%
	Cerro Largo	92	35	38%	57	62%
	Realeza	82	41	50%	41	50%
	Laranjeiras do Sul	85	57	67%	28	33%
	TOTAL	609	362	59%	247	41%
Técnicos	Chapecó	342	255	75%	87	25%
	Erechim	80	55	69%	25	31%
	Passo Fundo	20	13	65%	7	35%
	Cerro Largo	72	30	42%	42	58%
	Realeza	76	33	43%	43	57%
	Laranjeiras do Sul	65	42	65%	23	35%
	TOTAL	655	428	65%	227	35%

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

Dos 24 docentes do *campus* que residem em municípios no entorno de Cerro Largo, localizados a menos de uma hora da cidade<sup>108</sup> (desconsiderando os 35 que moram em Cerro Largo), 11 (46%) residem em Santo Ângelo, que possui aproximadamente 79.000 habitantes, ou seja, 5,6 vezes a mais do que Cerro Largo, se deslocando 63 km diariamente para trabalharem.

O mesmo vínculo de moradia dos docentes com Santo Ângelo acontece com os técnicos, ainda que em menor densidade. Enquanto 42% dos técnicos reside em Cerro Largo (Tabela 26), quase 17% mora em Santo Ângelo, o que significa 33% dos 36 técnicos que moram a menos de uma hora do *campus* (desconsiderando os que moram em Cerro Largo).

Observa-se na Tabela 26 que, quanto menor o município, menor é a participação da comunidade acadêmica que mora nos municípios dos *campi*, e maior é a participação de moradias nas cidades do entorno imediato destes municípios (exceção a docentes de Realeza). Então, ainda que a Universidade aumente a importância dos municípios menores na rede de

caso de Santo Ângelo, os dados correspondem à realidade, sendo constante o deslocamento diário dos docentes de Santo Ângelo até o *campus* da UFFS em Cerro Largo.

<sup>108</sup> Esses correspondem a 26% de todos os docentes do *campus*. Os demais professores moram ou em outras áreas da região Sul (35%) ou em outras regiões do país (40%), o que demonstra também a desatualização das informações institucionais.

deslocamento regional, mesmo assim mantém-se uma relação de hierarquia com municípios maiores, através da atração de moradia da comunidade acadêmica.

Em relação aos locais de moradia dos servidores em Cerro Largo (Tabela 27), observa-se que a grande maioria reside na área central. No caso dos docentes, além do Centro, percebe-se uma tendência de localização em áreas contíguas à área central (Floresta e Santo Antônio), também na direção do *campus* da UFFS, com rendas maiores (Figura 94). Os técnicos também se concentram no Centro, mas há uma tendência a localizarem-se em bairros mais afastados na direção da UFFS (loteamento Ledur) e de renda mais baixa na direção contrária ao *campus* (Parque do Moinho).

Tabela 27 - Bairros de moradia de docentes e técnicos em Cerro Largo - 2015.

Bairro de Endereço	Servidores		Docentes		Técnicos	
Ledur	3	4,6%			3	10,0%
Industrial II	1	1,5%	1	2,9%		
Vila Santa Maria	1	1,5%	1	2,9%		
Centro	46	70,8%	25	71,4%	21	70,0%
Irmão Gabriel	2	3,1%	1	2,9%	1	3,3%
Floresta	4	6,2%	3	8,6%	1	3,3%
Parque do Moinho	2	3,1%			2	6,7%
Santo Antônio	2	3,1%	2	5,7%		
Não identificado	4	6,2%	2	5,7%	2	6,7%
TOTAL	65		35		30	

Fonte: PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS DA UFFS (2015). Elaboração: RECHE, D.

As respostas do questionário elaborado pela pesquisa e direcionado aos servidores que entraram em exercício na UFFS em 2010, também confirma a preferência pela residência no Centro. No caso dos docentes, também se percebeu na análise das respostas uma tendência à localizarem-se no bairro Santo Antônio. Dos oito docentes que se mudaram para Cerro Largo em 2010, quatro alugaram imóveis no Centro nesse ano (com valores entre R\$400,00 e R\$1.000,00, com média de R\$821,43; dois alugaram imóvel no bairro Santo Antônio nos valores de R\$850,00 e R\$1.000,00; e um não declarou o bairro, mas se tratava de apartamento no valor de R\$1.000,00.

Ao longo dos oito anos que estão em Cerro Largo, apenas um manteve-se na mesma residência que se instalou em 2010. Três dos oito docentes compraram terreno e construíram casas no bairro Santo Antônio (dois) e Industrial (um). Um adquiriu terreno e contruiu em Santo Ângelo e dois se mantiveram no Centro alugando um outro imóvel (pagando R\$1.100,00 os dois, pela locação). Estes últimos justificaram suas mudanças pela melhoria dos imóveis ofertados e pelo aumento da quantidade de ofertas na cidade no período.

Em relação aos técnicos, apenas três responderam o questionário. Um deles já morava em Cerro Largo antes de entrar na UFFS. No entanto, declarou que comprou um terreno no Centro da cidade por R\$45.000,00. Outro manteve-se na cidade de origem em Santa Rosa até comprar uma casa no Centro de Cerro Largo por R\$22.000,00. O terceiro resolveu morar em apartamento alugado no Centro de Santo Ângelo, afirmando que não encontrou opções na época em Cerro Largo.

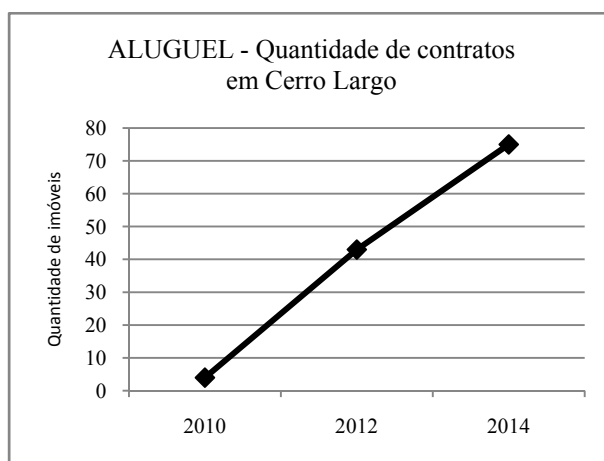
Os dados apresentados sobre a moradia da comunidade acadêmica (disponibilizados pela UFFS e obtidos por resposta de questionário) permitem afirmar que há uma preferência da comunidade acadêmica por morar em outros municípios maiores das proximidades da cidade e, quando optam por Cerro Largo, a primeira opção de localização é o Centro, mas com uma tendência a aproximar-se do *campus* em áreas de renda mais altas (docentes e parte dos estudantes) ou de baixa ocupação (técnicos) e, no caso dos estudantes (e alguns técnicos), em áreas de menor renda no sentido oposto ao *campus*. No entanto, é marcante, seja no caso dos servidores, seja no caso de estudantes, os deslocamentos diários dos municípios do entorno, principalmente de Santo Ângelo (servidores) e Guarani das Missões.

#### 4.5.2 Movimentação do mercado imobiliário em Cerro Largo

Para análise do mercado foram disponibilizados a totalidade de contratos entre 2010 a 2014 de uma das três imobiliárias de Cerro Largo. Observa-se uma ampliação no número de transações no período seja de aluguel, seja de venda.

A Figura 95 mostra o aumento do número de contratos de aluguel na cidade. Em 2010 houve apenas quatro imóveis alugados pela imobiliária, enquanto que em 2014 foram 75.

Figura 95 - Quantidade de contratos de aluguel em Cerro Largo entre 2010 e 2014

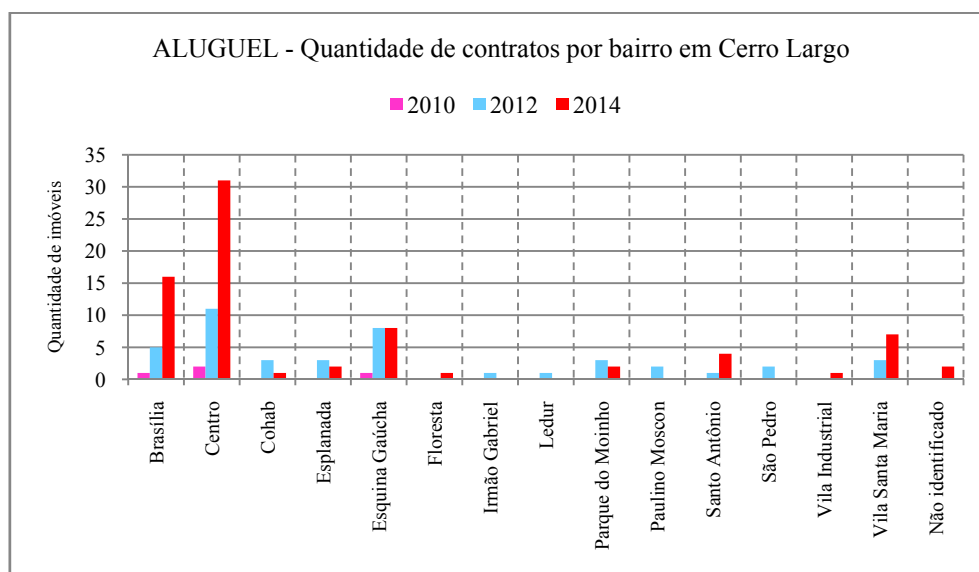


Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE D

Esse aumento deve-se, principalmente aos contratos de aluguéis no Centro e no bairro Brasília, (Figura 96). Nesse último, como vimos, concentram-se a maior parte dos estudantes da UFFS, depois do Centro.



Figura 96 - Quantidade de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014 por bairro.



Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

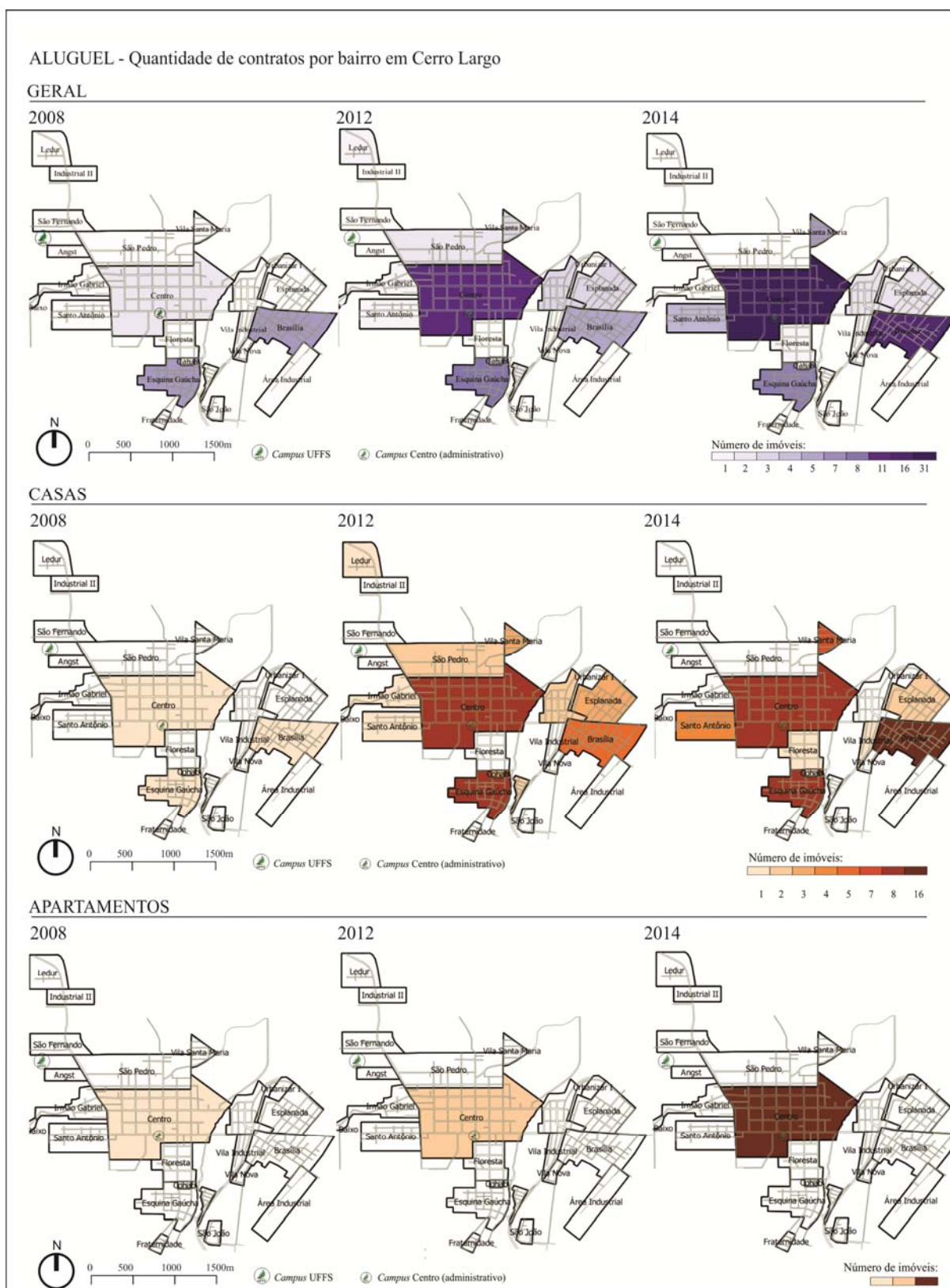
Na Figura 97 é possível notar que os bairros mais próximos ao *campus* da UFFS tiveram poucos imóveis alugados, diferentemente de Realeza (observa-se apenas um aumento de transações no bairro Santo Antônio em 2014). Em Cerro Largo a distância do Centro até o *campus* pode ser percorrida a pé, o que faz com que servidores e alunos preferirem morar na área central, melhor infraestrutura.

Outro ponto que deve ser lembrado é que, diferente das outras cidades, há uma parcela considerável de servidores e alunos que residem em cidades do entorno de Cerro Largo, se deslocando diariamente até o campus, o que diminui a demanda por imóveis na cidade.

Em relação às tipologias, observa-se a predominância de locações de casas com aumento da quantidade a cada ano, principalmente de 2010 para 2012. Nesse período os bairros que tiveram o maior aumento foram o Centro e o Esquina Gaúcha. De 2012 a 2014 foi o Brasília (Figura 97).

Os aluguéis de apartamentos, até 2012, só ocorriam no Centro e em pequena quantidade. Em 2014, há um crescimento acentuado. De dois aluguéis de apartamentos em 2012, passou para 16 em 2014. Esses dados podem confirmar as informações obtidas em entrevistas com corretores imobiliários de que a cidade se densificou (ao invés de expandir horizontalmente). Em 2014 aparece nos contratos o aluguel de quitinete no Centro.

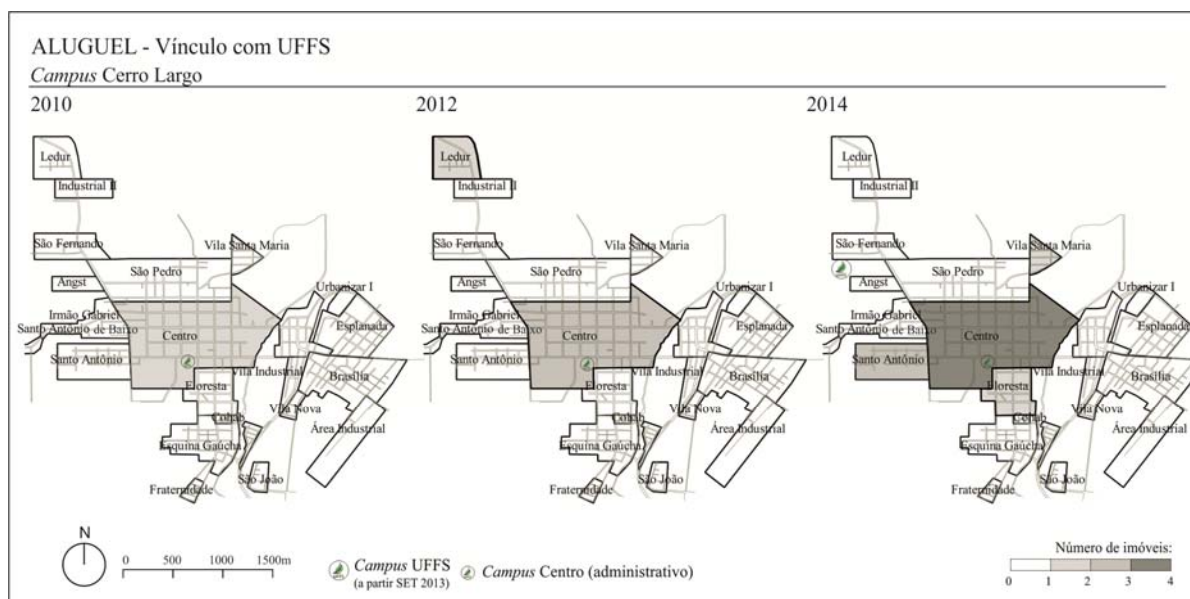
Figura 97 - Localização dos de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014.



Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G.

Nos contratos que se teve acesso foi possível identificar informações relativas transações de aluguel vinculadas a servidores ou estudantes vinculados à Universidade. Estas corresponderam a 14 dos 122 contratos disponibilizados<sup>109</sup>. Em 2014, estas transações concentravam-se no Centro, bairro Santo Antônio, Floresta e Santa Maria em 2014 (todas efetuadas por estudantes). Em 2012 também foi alugado imóvel para técnico no loteamento Ledur em 2012 (Figura 98).

Figura 98 - Localização de imóveis alugados em Cerro Largo por locatário que possui vínculo com a UFFS.



Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G.

Sobre as vendas de imóveis em Cerro Largo, foram disponibilizados contratos de 68 imóveis por duas imobiliárias da cidade. Uma delas forneceu 13 contratos aleatórios ao longo do tempo, pois alegou não os arquivar sistematicamente. Devido a isso, análise de quantidades de transações precisam ser ponderadas, pois os dados não correspondem à totalidade de imóveis no período pesquisado.

A Figura 99 mostra a localização dos imóveis vendidos na cidade por ano. Observa-se um número elevado de transações no ano de 2008, possivelmente em função, de acordo com entrevistas com corretores de imóveis e técnico da prefeitura, da compra de imóveis por agricultores indenizados pela Usina Hidrelétrica São José, que iniciou suas obras em 2007. O

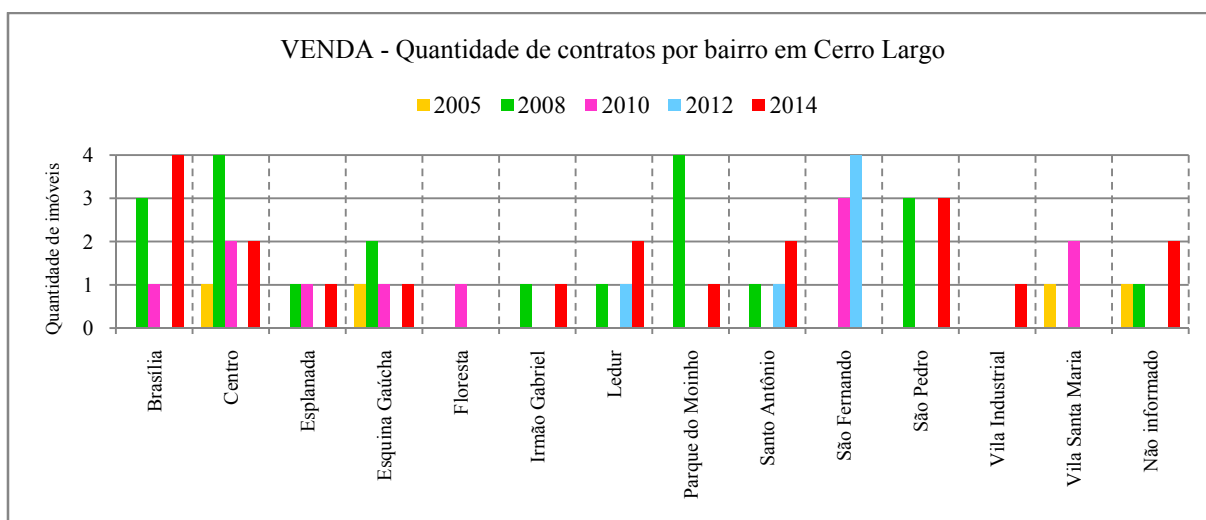
<sup>109</sup> Provavelmente exista mais transações destinadas a pessoas vinculadas à UFFS. Nessa análise utilizou-se apenas as informações que apareciam explicitamente nos contratos (de vínculo com a UFFS), podendo ter outros contratos que não possuíam essa informação.

valor ganho com as indenizações foi investido em imóveis urbanos, principalmente em Cerro Largo, o que provocou uma supervalorização dos imóveis.

Com a barragem, houve um deslocamento dos investimentos da área urbana para a rural. A barragem despejou dinheiro literalmente. O que valia R\$5,00 no mercado [valor da terra rural], foi indenizado por R\$15,00. Uma coisa extraordinária. [...] O dinheiro dessa turma veio para a cidade e não quiseram saber o preço. Nós tínhamos um imóvel a R\$50.000,00. Uma pessoa mais esperta pedia R\$100.000,00 pelo mesmo imóvel. O agricultor indenizado dizia "está aqui o dinheiro" [...]. Esse mal estamos vivendo até hoje. A renda da comunidade, que é assalariada, não acompanhou esse disparate da barragem. [...] Um terreno no bairro Brasília, por exemplo, que era R\$5.000,00 antes da barragem em 20107, hoje [2016] custa R\$70.000,00. Não tem renda que acompanhe isso. (Entrevista com um dos corretores imobiliários de Cerro Largo em 2016).

Após 2008 os dados mostram uma redução no número de vendas, retomando apenas em 2014, principalmente no bairro Brasília (Figura 100).

Figura 99 - Quantidade de imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2010 e 2014 por bairro.



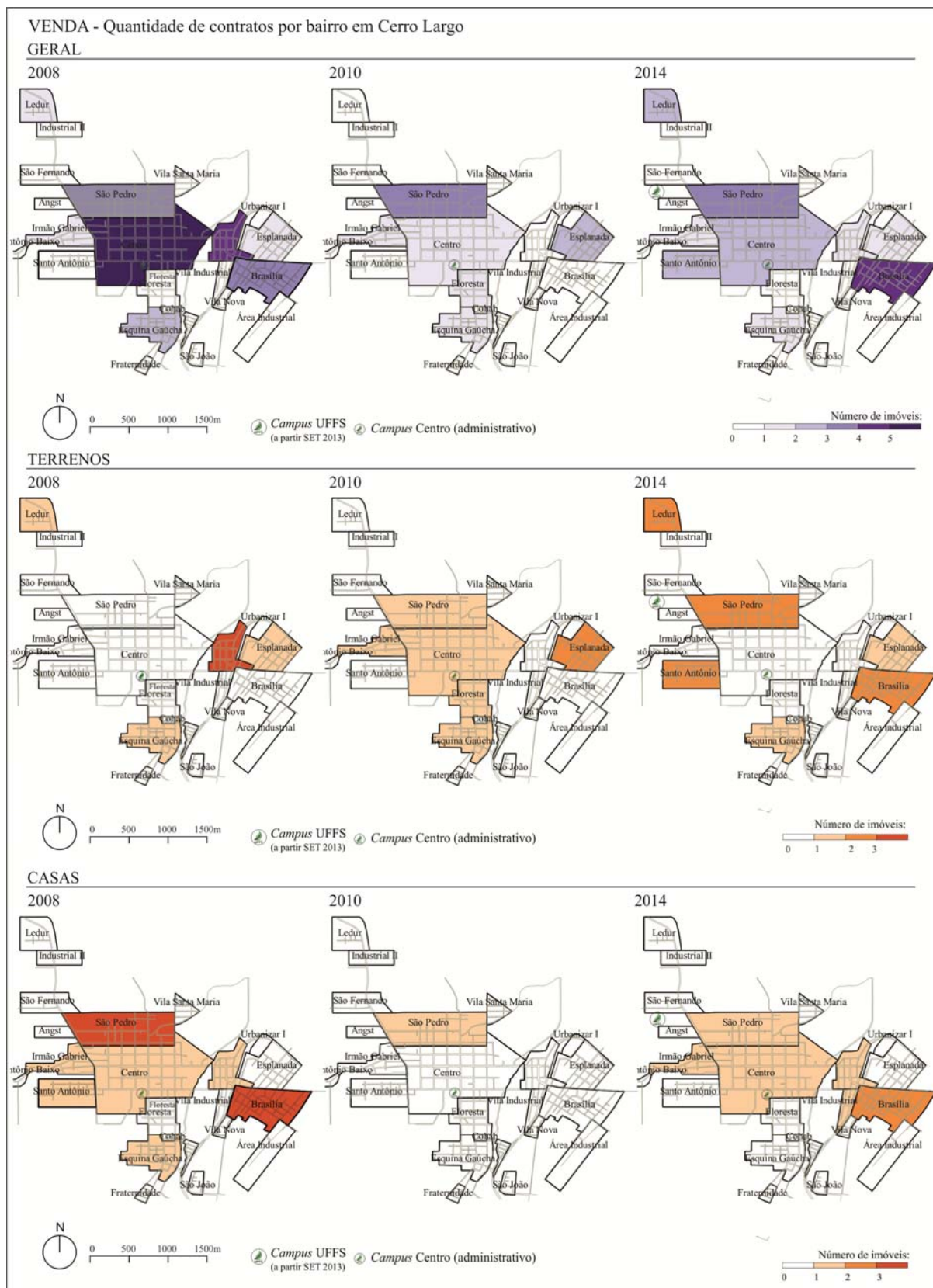
Fonte dos dados: Imobiliária E e F. Elaboração: RECHE, D.

Os dados de venda parecem indicar que a instalação da Usina Hidrelétrica impactou mais imediatamente no mercado imobiliário de Cerro Largo, do que a UFFS. Os reflexos da Universidade parecem estar refletindo no espaço urbano da cidade apenas a partir de 2014.

Sobre as tipologias dos imóveis vendidos, a Figura 100 mostra uma maior quantidade de transações de terrenos (32 vendidos em todo o período de análise) e casas (25 vendidas). Ocorreu poucos contratos de apartamentos (apenas no centro em 2008 e 2014), o que pode indicar uma baixa verticalização da cidade.



Figura 100 - Localização dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2008 e 2014.



Fonte dos dados: Imobiliária E e F. Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G.

As vendas de terrenos distribuem-se em bairros não centrais, com exceção a 2010. Chama a atenção a concentração em 2012 das transações de venda de terrenos nos bairros São Pedro e São Fernando, próximos ao *campus* da UFFS (Tabela 54 - Apêndice I). Em 2014, ano de maior volume de vendas de terrenos, os terrenos vendidos localizavam-se nas periferias, mas principalmente nos bairros em direção ao *campus* (São Pedro, Santo Antônio e Ledur). Observa-se uma maior quantidade de vendas de casas nos anos de 2008 e 2014, principalmente nos bairros Brasília e São Pedro em 2008, e mais distribuído pela cidade em 2014.

#### 4.5.3 Valores do solo urbano em Cerro Largo

Os contratos de aluguel que se teve acesso não possuíam a informação do número de quartos dos imóveis locados, o que impossibilitou a análise de valores por quarto. Além disso, muitas das amostras eram pequenas para haver generalizações, o que impossibilitou a análise (Tabela 55 - Apêndice I).

Os dados das amostras mais significativas de contratos de aluguel (quando as médias envolviam mais imóveis), indicam um aumento de valores entre 2012 e 2014 em todos os bairros, com exceção ao bairro Esplanada e aos apartamentos no centro da cidade - ainda que em 2012 só tenha sido considerado na média dois imóveis (Tabela 55 - Apêndice I e Figura 101).

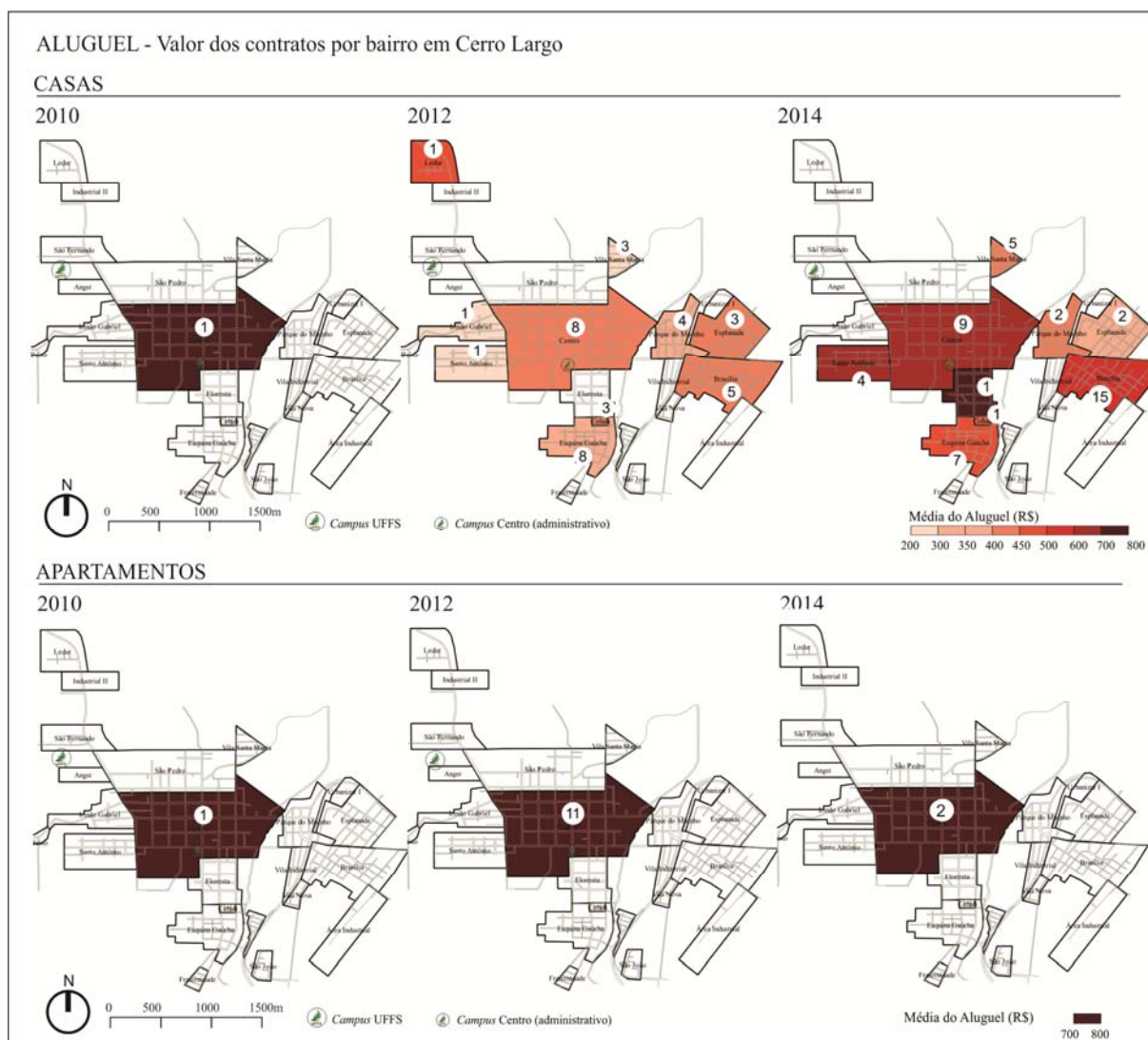
Os bairros com valores mais elevados de aluguel em 2014 foram, além do Centro, o bairro Santo Antônio (onde residem muitos alunos e docentes), o bairro Brasília (onde moram muitos alunos) e Esquina Gaúcha, nessa ordem. Chama a atenção o bairro Brasília ser o terceiro mais valorizado quanto a aluguel, no entanto, o Censo do IBGE de 2010 indica ser esse um dos bairros com a renda mais baixa da cidade. Possivelmente no próximo Censo haverá alterações de renda nesse bairro.

Os valores pagos de aluguel pelos servidores da UFFS, obtidos por questionário aplicado durante a pesquisa, indicam também uma valorização da área central da cidade. Em 2010 foram alugados cinco imóveis pelos servidores questionados pelo valor médio de R\$720,00. Após esse ano, a média dos aluguéis nessa área passou para R\$1.100,00.

Quanto aos valores pagos pelos estudantes, não se teve acesso a dados históricos, no entanto, as respostas do questionário aplicado pela SAE na UFFS em 2013, indicaram que a média dos aluguéis era entre R\$705,73 e R\$864,67. Observa-se que esses valores, na maioria dos casos (70%) é dividido entre estudantes que coabitam o mesmo imóvel. Os valores mais

altos são pagos por estudantes que moram próximo ao *campus* e que conseguem se deslocar até a universidade a pé ou de bicicleta. Os 87% dos alunos questionados pelo SAE nessa condição pagam entre R\$728,19 e R\$893,75 enquanto que os demais, que se deslocam por outros meios pagam entre R\$552,64 e R\$670,83. Ou seja, as áreas onde se localizam os imóveis de aluguel em que os estudantes de Cerro Largo moram, são mais caras à medida que se aproximam no *campus*.

Figura 101 - Localização das médias dos imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014.

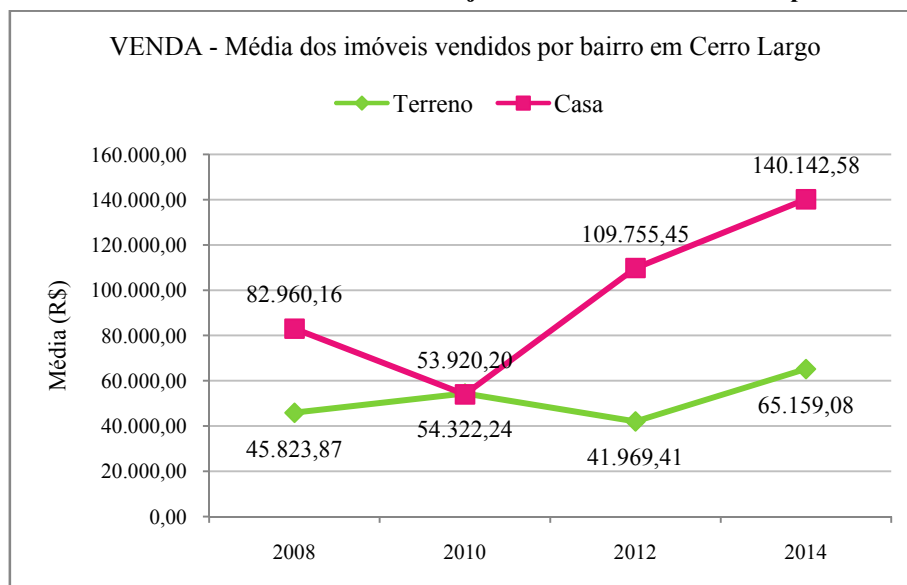


Fonte dos dados: Imobiliária E e F. Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G.

Em relação aos valores dos imóveis vendidos (independentemente do tamanho), obtidos nos contratos disponibilizados pelas imobiliárias, observa-se na Figura 102 um aumento entre 2008 e 2014. As casas, nesse período tiveram uma valorização de 68%, enquanto que os terrenos valorizaram 42%.



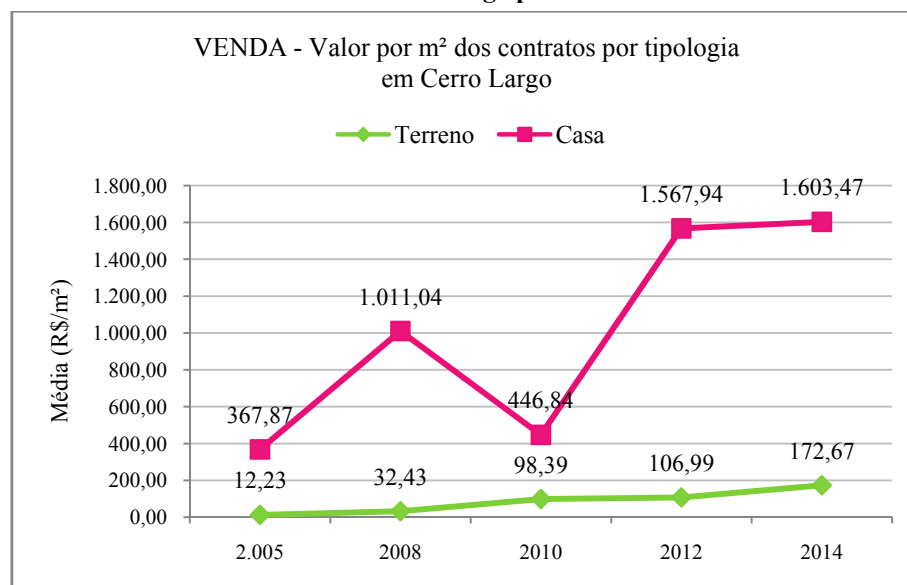
Figura 102 - Médias dos contratos de venda em Laranjeiras do Sul de 2008 a 2014 por bairro.



Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

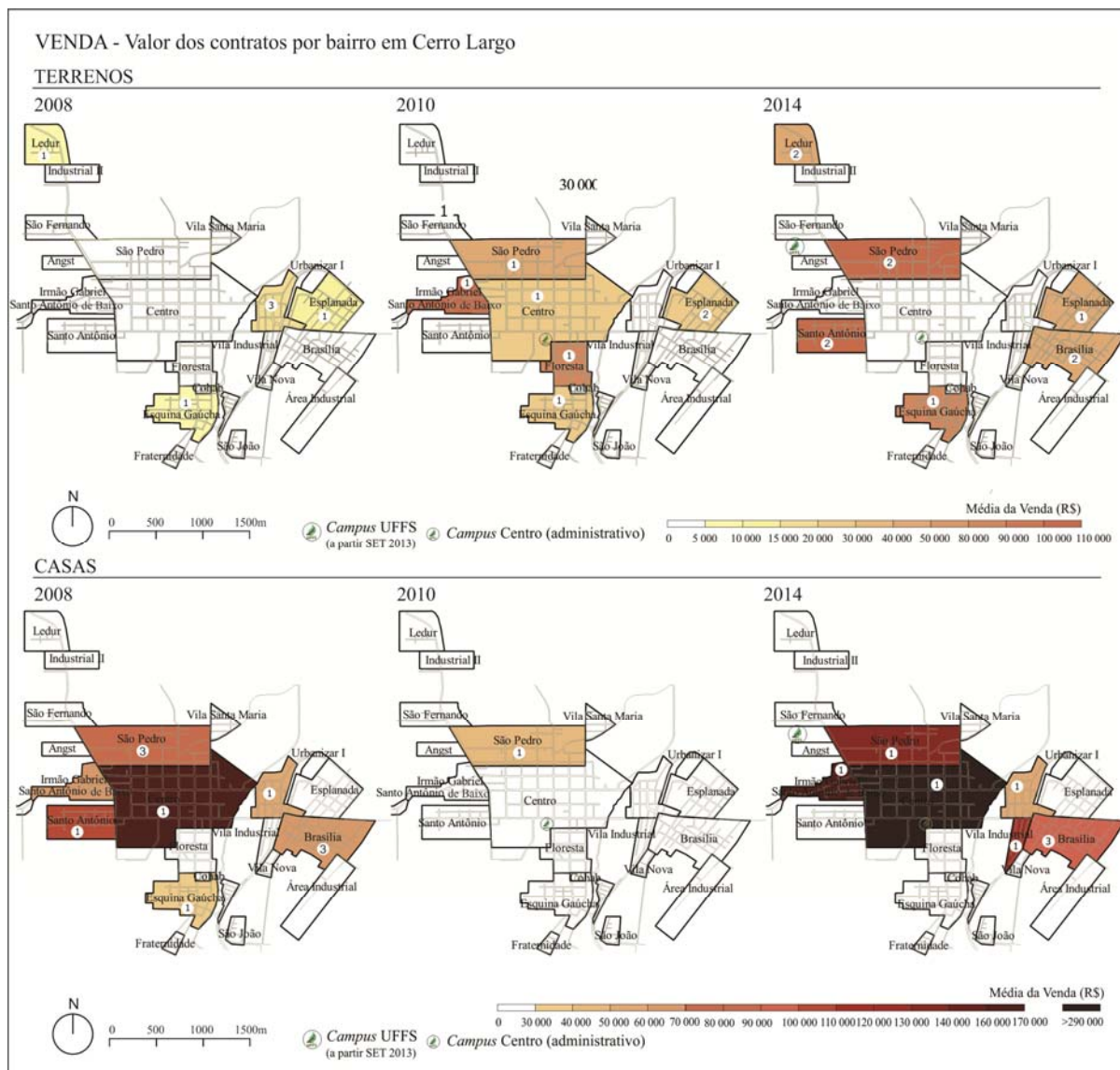
As amostras disponibilizadas não foram suficientes para comparação dos valores de venda das diferentes tipologias no período analisado (Tabela 56 - Apêndice I). No entanto, percebe-se uma valorização a partir de 2010 no caso de terrenos, e 2008 no caso das casas (Figura 104). No bairro Santo Antônio, que possui vendas suficientes para comparação, os valores de terrenos passaram da média de R\$49.233,89 em 2012 (média de dois terrenos) para R\$101.140,00 em 2014 (quatro terrenos). Ou seja, houve uma valorização de aproximadamente 100% entre esses dois anos. A valorização dos imóveis é ratificada pelas médias de valores por m<sup>2</sup> dos contratos de venda (Figura 103).

Figura 103 - Média dos imóveis vendidos em Cerro Largo por m<sup>2</sup> entre 2005 e 2014.



Fonte dos dados: Imobiliária E e F. Elaboração: RECHE, D.

Figura 104 - Localização das médias dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2008 e 2014.



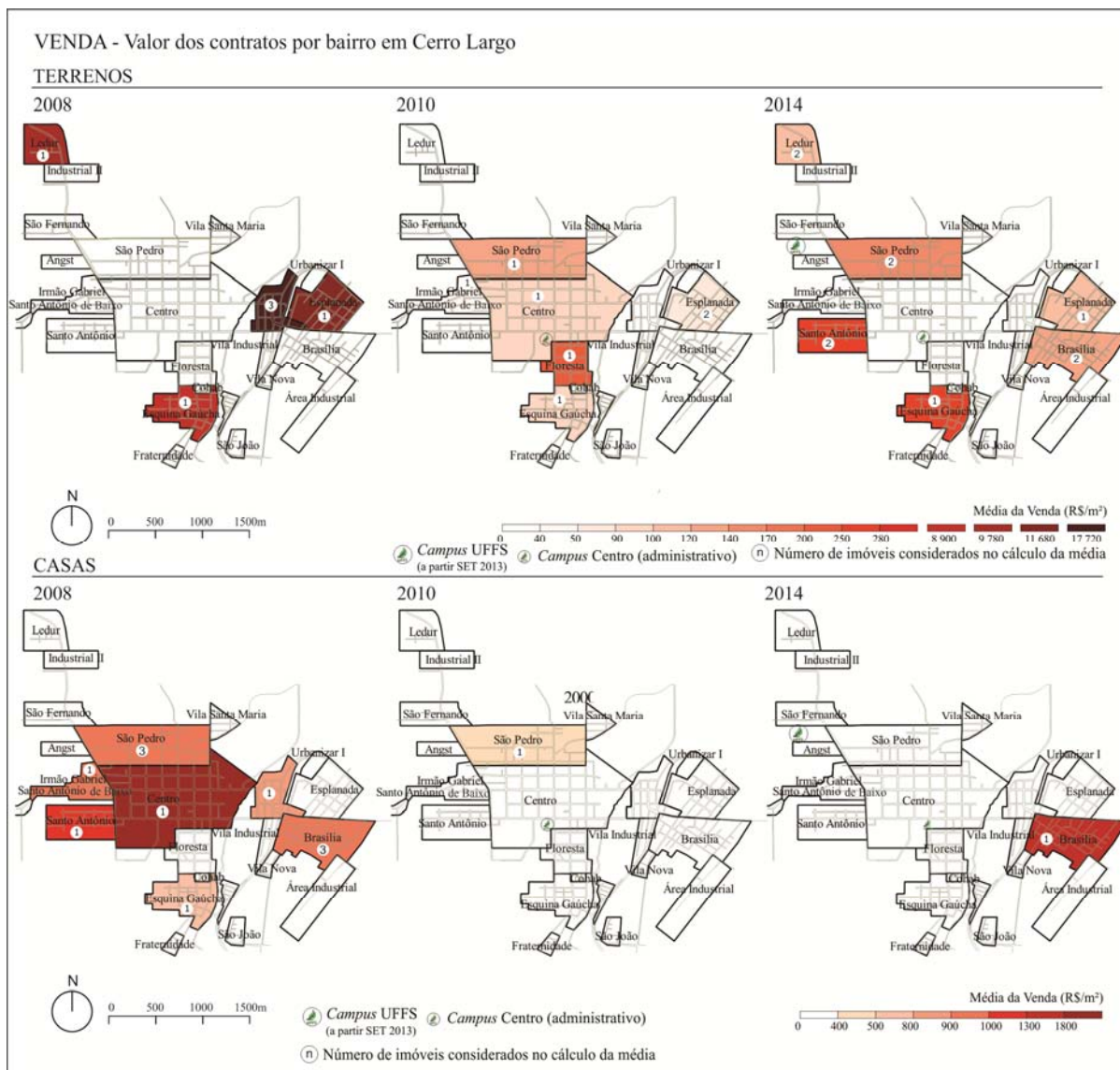
Fonte dos dados: Imobiliária E e F. Elaboração: RECHE, D., CRUZ, A. JÉSSICA, G.

Os terrenos tiveram um aumento constante ao longo dos anos (2005 a 2014), sendo que os períodos que mais aumentou foi entre 2008 e 2010 e de 2012 a 2014. De 2005 a 2014 1200%. As casas tiveram aumento entre 2005 e 2008 (174%), reduziu em 2010 (apenas um imóvel foi considerado), retomando em 2012 e 2014. Considerando os anos de 2005 e 2014, houve uma valorização de 335% (Figura 105).

Em relação aos servidores da UFFS que entraram em exercício em 2010, o questionário indicou que apenas quatro terrenos foram comprados por técnicos ou docentes de 2010 a 2017: dois deles no bairro Santo Antônio, na direção do *campus* e que começa a se estabelecer como de mais alta renda. Ainda que não se tenha informação do tamanho desses terrenos, um foi adquirido por R\$56.000,00 em 2011 e o outro por R\$85.000,00 em 2013, o

que significa uma valorização acima da inflação no período, pois corrigindo os valores para o ano de 2013 (o primeiro valor ficaria R\$67.690,93) houve um aumento de 26% nesses dois anos.

Figura 105 - Localização das médias por m<sup>2</sup> dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2008 e 2014.



Observa-se que os valores de compra de terreno pelos servidores também demonstraram que se comparado às demais cidades, os valores em Cerro Largo foram bem mais altos. Enquanto a média dos valores dos imóveis vendidos pelos servidores de Realeza até 2016 foi de R\$50.530,77, e Laranjeiras do Sul R\$53.547,34, em Cerro Largo foi R\$77.863,62<sup>110</sup>.

O aumento dos valores dos imóveis no período resultou na redução da quantidade de vendas de terrenos, por exemplo, viáveis para financiamento no PMCMV (por apresentarem preços incompatíveis com a construção da casa no limite de financiamento do Programa), de 63% em 2010 (todos nos bairros periféricos), para 30% em 2014, confirmando a fala de um dos corretores imobiliários em entrevista à pesquisa de que o próprio mercado barrou a possibilidade de sua atuação ao longo do tempo no espaço urbano de Cerro Largo. A média dos valores das casas na cidade mostram que essa tipologia já não se enquadrava nesse limite já em 2012 (Figura 102). Em 2010 as duas casas vendidas tinham valores dentro do limite financiável pelo Programa. Em 2012, apenas uma das duas casas vendidas, e em 2014, das oito casas vendidas, duas se enquadravam no Programa, de acordo com seus valores de venda (uma no bairro Parque do Moinho e uma no Brasília).

As entrevistas com corretores de imobiliários e engenheiro civil da cidade em 2016 também confirmam o aumento dos preços dos imóveis, principalmente de terrenos. Na percepção do engenheiro civil entrevistado, o aumento em Cerro Largo, chegou a 800%. Cita, como exemplo, um terreno no bairro Santo Antônio (mais valorizado, segundo ele), que, em 2007 valia R\$20.000,00 (corrigido para 2006, R\$37.077,33), passou para R\$90.000,00 em 2016. Nas áreas periféricas, cujo perfil dos compradores é o que se enquadra no PMCMV, um terreno custava em 2007 R\$6.000,00 (R\$11.123,20 se corrigido). Em 2016 passou a valer R\$60.000,00. Também cita um terreno que era dele e que em 2005 queria vender por R\$5.000,00 (R\$9.739,86), mas ninguém queria. Em 2016 valia R\$40.000,00.

Outro corretor da cidade exemplifica em entrevista em 2016, a valorização relatando o histórico de compra de uma casa no Centro, envolvendo um professor da UFFS. Em agosto de 2013, o imóvel foi adquirido pelo professor por R\$210.000,00. Com sua remoção para outra Universidade, vendeu a casa em abril de 2014 por R\$290.000,00. Ou seja, considerando os valores corrigidos, houve uma valorização do imóvel de 29% em oito meses.

---

<sup>110</sup> Todos os valores foram corrigidos pelo IGP-DI para 31 de dezembro de 2016, já que esse foi o último ano registrado pelos servidores no questionário.

A mesma percepção do primeiro corretor citado quanto ao aumento dos preços dos imóveis na periferia foi do engenheiro civil entrevistado em 2016, responsável pelo setor de obras da prefeitura. Ele afirma que um terreno na área periférica de Cerro Largo em 2007 custava R\$3.000,00. Em 2010 passou para R\$20.000,00 e em 2016 estava R\$50.000,00. No Centro da cidade, segundo o entrevistado, um terreno tinha o preço de R\$40.000,00 em 2007, passando para R\$150.000,00 em 2010 e aumentando para R\$400.000,00. "Houve uma exploração muito grande do mercado. E esse mercado não é MCMV, pois não dá pra comprar um terreno de R\$400.000,00" (Entrevista com o engenheiro, responsável técnico da prefeitura em 2016). O engenheiro atribuiu a esse aumento dos preços o desinteresse de investimento em imóveis de servidores da UFFS, motivando-os a morar na cidade vizinha Santo Ângelo, que é maior e possui mais infraestrutura. De acordo com a percepção do engenheiro, os preços de Cerro Largo se equiparam ao de capitais como Porto Alegre. A diferença de acesso à infraestrutura acaba fazendo com que morar em Cerro Largo seja mais caro do que morar em Porto Alegre, o que desmotiva o investimento.

#### **4.6 A UFFS e as transformações do espaço urbano das três cidades pequenas**

As aproximações apresentadas no item anterior em relação às transformações do espaço urbano das três cidades pequenas que receberam os *campi* da UFFS permitem visualizar os impactos que a Universidade gerou no mercado imobiliário seja na escala urbana, seja na escala regional, e como as cidades incorporaram essa nova realidade imobiliária. As demandas por moradia e a expectativa de desenvolvimento apresentada pela presença da UFFS, resultaram na modificação do processo de produção das cidades, agora vinculado à ação do capital imobiliário.

As análises apresentadas permitiram observar a diferença de inserção dos três municípios estudados em relação à rede de deslocamento do seu entorno a partir do fluxo diário de servidores e estudantes para trabalho ou estudo. Quanto mais próximo de um município maior (é o caso de Cerro Largo em relação a Santo Ângelo), mais intenso é o número de moradias fora da cidade do *campus* e, por consequência, é maior o fluxo diário entre as cidades. Com isso, percebe-se que essas pequenas cidades, a partir do local de moradia de seus servidores e alunos da UFFS, assumem nova função na rede urbana regional, ampliando seu papel. No entanto, mantém, devido a facilidade de acesso a municípios maiores (com maior infraestrutura e melhores opções de moradia), uma relação de dependência com esses municípios, não fixando a população acadêmica no seu território.

Outro fator influenciado pela UFFS na dinâmica regional é que essas cidades começam a fazer parte do circuito do capital imobiliário regional, atraindo agentes externos à cidade interessados na expectativa de ganhos a partir do aumento da demanda por moradias provocada direta ou indiretamente pela universidade.

No entanto, os levantamentos mostram um grau diferenciado de abertura das cidades a esses investidores. No caso de Realeza, o município e os agentes locais mostraram-se totalmente receptivos aos empreendimentos imobiliários realizados por agentes de fora. Já em Laranjeiras do Sul, as entrevistas indicaram uma certa proteção do mercado aos empreendedores da própria cidade. Em Cerro Largo, no entanto, os interesses pessoais do técnico responsável pela aprovação dos loteamentos, tornaram praticamente inviáveis investimentos imobiliários na cidade, seja de pessoas da própria cidade ou externas.

Em relação ao espaço urbano dessas cidades, houve diferenças também na ação do mercado, principalmente em função da localização do *campus*. Em Realeza, após a instalação da UFFS, a cidade começa a se expandir para o sul, na direção do *campus* a partir de grandes loteamentos. Em Laranjeiras do Sul, onde o campus é afastado da malha urbana, a cidade se expande em todo o perímetro da cidade, a partir da ação de um número maior de empreendedores (se comparado a Realeza), em áreas menores, mas em maior quantidade. Já em Cerro Largo, ainda que tenha havido expansão ao norte, na direção do *campus*, essa expansão não foi significativa se comparado às duas outras cidades, devido à dificuldade de atuação dos agentes imobiliários citados.

A localização do campus também influenciou no local de moradia da comunidade acadêmica. Os dados apresentados apontaram que a maior parte dos alunos, docentes e técnicos moram nas áreas centrais das cidades, que é onde se concentram serviços e comércios, assim como as maiores densidades populacionais urbanas. Essa preferência de localização está relacionada ao acesso à maior infraestrutura, mas também à distância dos *campi* à área urbanizada da cidade. No caso de Cerro Largo, onde o *campus* é mais próximo da área central (2 km da praça principal, sendo possível fazer o trajeto a pé em aproximadamente 25 minutos), a maior concentração da população acadêmica ocorre no Centro da cidade. Já em Realeza, ainda que seja possível também acessar o *campus* a pé, uma vez que este se localiza a uma distância de 3 km da avenida principal, há outras alternativas de moradias em loteamentos novos mais próximos, o que permite, em conjunto com o transporte coletivo gratuito até o *campus*, uma distribuição maior da população pela cidade. No caso de Laranjeiras do Sul, onde o *campus* fica a aproximadamente 7 km do centro,

distante da malha urbanizada, a localização do *campus* acaba não influenciando de maneira tão evidente na preferência de moradia, o que permite maior distribuição da população acadêmica na cidade. No entanto, o acesso mais facilitado a transporte até o *campus*, além da proximidade de comércio e serviços, faz com que a maioria se estabeleça no Centro. Ressalva-se que os dados de moradia da comunidade acadêmica apresentados datam do ano de 2015, cinco anos, portanto, depois que a Universidade se instalou nos municípios. Possivelmente os dados não são referentes ao primeiro endereço do servidor ou estudante nas cidades. As respostas dos servidores ao questionário realizado em 2017 pela pesquisa mostraram que houve muitas alterações relacionadas aos locais de endereços nesses anos, principalmente devido a fatores como: a preferência por locação de imóveis por parte da comunidade acadêmica ao invés de compra (permitindo maior flexibilidade), mudança das atividades acadêmicas para o *campus* definitivo, e adaptação do mercado imobiliário às demandas geradas.

Os dados apresentados, ainda que limitados no caso de contratos e classificados de jornais, permitiram também visualizar o aumento da ação do capital imobiliário nas cidades. Ampliaram-se as ofertas e transações (principalmente no Centro e nas áreas onde a comunidade acadêmica reside), assim como os valores de venda dos imóveis nos municípios onde foram implantados os *campi*.

Nas respostas dos servidores ao questionário elaborado pela pesquisa, observou-se uma maior influência da UFFS no mercado de venda de terrenos nas três cidades, sendo que das 49 transações de compra realizadas pelos servidores nas cidades de estudo, 27 tratavam-se de aquisição de terreno, o que corresponde a 55,10% de todas as transações. Os municípios com maior número de compra de terrenos foram Laranjeiras do Sul, com 60,87% das transações dos servidores, e Realeza com 52,94%, o que coincide, de acordo com os levantamentos, com as cidades com maior expansão urbana após 2010 e com maior "abertura" do município para negócios imobiliários. Cerro Largo teve 44,44% de transações em terreno.

Nas duas cidades onde o *campus* está próximo à área urbanizada (Realeza e Cerro Largo), as aquisições de terrenos ocorreram em bairros novos próximos ao *campus*, que sofreram um processo de valorização superior à inflação ao longo dos anos.

Diferentemente dos terrenos, o questionário mostrou que os imóveis de aluguel dos servidores concentram-se no centro de todas as cidades (35 dos 52 imóveis), e o ano de locação é, na maioria dos casos, 2010 (27 dos 35), ou seja, logo que chegaram. Poucos são os que se mudaram (oito), em período posterior, para imóvel de aluguel.



As transações que mais se ampliaram nas três cidades foram as de aluguel. Antes da UFFS, nos classificados dos jornais de Realeza e Laranjeiras do Sul, praticamente não existiam ofertas desses imóveis. A partir de 2010, a cada ano houve um aumento de ofertas, o que significa que o mercado se adaptou, ao longo dos anos à demanda, principalmente da Universidade, já que o perfil, por exemplo, dos estudantes é morar em imóveis alugados, assim como essa é a preferência dos servidores quando chegam à cidade. De acordo com questionário do SAE aos estudantes em 2013, 81,3% dos entrevistados que moravam nas cidades dos campi, alugavam imóvel, sendo que 63% deles dividiam a residência com outros estudantes. Os imóveis que esses estudantes moravam variavam de valor entre R\$678,09 e R\$802,34<sup>111</sup>. As quitinetes, ainda que em número reduzido, também começaram a ser ofertadas a partir de 2010. Quanto aos preços e valores dos aluguéis, não ficou evidente nos dados um aumento acima da inflação.

As respostas do questionário apontaram que Cerro Largo foi o que apresentou os maiores valores de aluguel por servidores em 2010 das três cidades estudadas (média de R\$806,25, enquanto em Realeza era R\$668,33 e Laranjeiras do Sul era R\$577,50). Essa diferença pode estar relacionada a um processo de valorização imobiliária anterior na cidade provocado pela construção da barragem São José entre 2007 e 2011. Nos demais anos, os dados de contratos e anúncios de jornais indicam uma igualdade de valores nas três cidades.

Quanto aos valores de venda dos imóveis nas três cidades, o questionário apontou que, no caso dos apartamentos e casas adquiridos pelos servidores, o valor mais alto foi em Cerro Largo (média de R\$412.013,49). Em Realeza o valor médio foi de 324.985,96 e em Laranjeiras do Sul, R\$337.233,63. Esse fato também pode estar relacionado à sobrevalorização dos imóveis antes mesmo da chegada da UFFS nessa cidade.

Pelas análises das respostas do questionário aplicado pela pesquisa, a mobilidade acadêmica e as áreas preferenciais manifestadas para moradia pelos servidores coincidem com os dados institucionais de endereço de todos os seus servidores. Além disso, essas áreas coincidem com a maioria das regiões das cidades com maior oferta de imóveis ou transações efetivadas, de acordo com as análises dos classificados e contratos apresentados. A partir dessas coincidências, principalmente entre os locais de moradia da comunidade acadêmica, ofertas de imóveis na cidade e mobilidade residencial dos servidores, permitem indicar que a Universidade teve grande influência nos processos de alterações urbanas recentes nos

---

<sup>111</sup> O questionário do SAE se referenciava ao valor pago individualmente por cada aluno, mas também perguntava a quantidade de pessoas que moravam com ele. O valor do imóvel utilizado nas análises, foi obtido a partir do resultado da multiplicação do valor pago por cada estudante pelo número de alunos moradores.

municípios, principalmente em relação ao mercado imobiliário, apontadas em entrevistas com técnicos das prefeituras, técnicos e professores da UFFS, percepções dos servidores registradas em questionário, mas principalmente percebidas nos trabalhos de campo da pesquisa.



## **5 O MERCADO IMOBILIÁRIO DAS PEQUENAS CIDADES E AS EXPECTATIVAS GERADAS PELA UFFS**

No capítulo anterior, as análises de dados primários e secundários relativos à demanda imobiliária gerada a partir da instalação da UFFS e das ações do capital resultantes indicaram profundas modificações nos espaços urbanos das três cidades estudadas. Observou-se, a partir de dados quantitativos, uma dinamização do mercado imobiliário em relação tanto a ofertas e transações de imóveis, quanto aos preços do solo urbano.

Nesse capítulo serão analisadas essas modificações a partir das percepções dos agentes transformadores do espaço (capital imobiliário) e da comunidade acadêmica da UFFS, buscando compreender as ações do primeiro diante da demanda gerada pela segunda.

Essas percepções foram obtidas a partir de entrevistas semiestruturadas com o setor imobiliário das três cidades, assim como de questionário direcionado aos servidores que vivenciaram essas mudanças desde o início.

### **5.1 O aumento da demanda por moradias e o impacto inicial no mercado imobiliário**

A partir das entrevistas, principalmente com corretores imobiliários, técnicos dos setores de planejamento das prefeituras e engenheiros que atuam nas cidades em 2016<sup>112</sup>, identificou-se que em todas as três cidades pesquisadas, antes da instalação da UFFS, havia uma certa estabilidade no processo de produção do espaço urbano muito em função das necessidades cotidianas da população. O setor de construção civil e os negócios imobiliários moviam-se, de acordo com as entrevistas com corretores imobiliários das três cidades, principalmente, em conjunto com a produção agrária do município, tendo maior movimentação após as safras da agricultura, onde os recursos excedentes eram investidos pelos agricultores em imóveis na cidade. Nos demais períodos, como citado pelos engenheiros e corretores das cidades de Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, o setor imobiliário vivia no "marasmo". A maior parte dessas transações aconteciam sem a intermediação de imobiliárias, ou seja, ocorriam diretamente entre vendedor e comprador. Isso se refletia no número reduzido de imobiliárias, principalmente nas duas menores cidades, sendo que em Realeza

---

<sup>112</sup> Foram entrevistados, como mencionado no item "Percursos metodológicos", cinco técnicos das Prefeituras Municipais, 20 corretores imobiliários, dois engenheiros civis que atuam nos municípios, três loteadoras das cidades; seis loteadoras extenos ao município.

havia apenas uma imobiliária e em Cerro Largo duas, que se ocupavam principalmente com a comercialização de imóveis rurais.

No período anterior à UFFS, o capital imobiliário não se constituía, então, em um setor econômico relevante nessas cidades e nem tinha um papel preponderante no processo de estruturação urbana.

Outro fato importante citado pelos corretores das três cidades estudadas é que não havia ofertas de loteamentos e nem opções atrativas de financiamentos antes do período estudado, o que se refletia em um déficit de possibilidades de compra de imóveis pelos moradores nas cidades. No entanto, na percepção desses agentes, também não havia uma perspectiva de desenvolvimento das cidades, uma vez que estas não possuíam nenhuma perspectiva de implantação de um empreendimento que pudesse movimentar a economia, seja industrial, comercial ou público, o que não incentivava os investimentos do capital imobiliário nessas realidades.

[A cidade de Cerro Largo] mudou muito. Antes, dez, oito anos atrás era aquele marasmo, aquela vida normal de uma cidade 10, 12 mil habitantes. Na época de safra que se fazia o maior número de negociações, tanto na área rural quanto na urbana. [...] Veio a barragem, a universidade e o financiamento do PMCMV. Aí esculhambou [os preços]. Virou de cabeça pra baixo. [...] Está muito valorizado. (Entrevista com corretor imobiliário de Cerro Largo em 2016).

Em Cerro Largo percebeu-se um diferencial em relação às duas outras cidades na movimentação do mercado imobiliário antes da chegada da UFFS. Em 2007 começou a ser construída a Usina Hidrelétrica São José. Como comentado anteriormente, de acordo com as entrevistas com os corretores imobiliários, os valores altos resultantes das indenizações aos agricultores devido à construção do lago, foram direcionados à compra de imóveis na área urbana da cidade, o que gerou um aumento significativo dos preços, já que o município não possuía ofertas de terrenos compatível com essa demanda.

O primeiro impacto foi a barragem [...]. O mercado imobiliário estava parado. [...] Veio a barragem e mexeu com os valores. Aumentou valores dos imóveis, terrenos principalmente. Veio em seguida a UFFS. Daí consolidou isso aí. (Entrevista com engenheiro de Cerro Largo em 2016).

A barragem absorveu os imóveis que estavam em oferta. Não havia mais o que oferecer [para a comunidade acadêmica]. [...] quem tinha aproveitou [para aumentar os preços]. (Entrevista com corretor imobiliário de Cerro Largo em 2016).

A partir do anúncio da instalação da UFFS nas cidades estudadas e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, facilitando financiamentos imobiliários, nas entrevistas observou-se que o capital imobiliário assume uma nova postura

diante das demandas e oportunidades geradas por esses dois fatores (que partem da escala federal), principalmente em relação à demanda por moradias, tornando-se o principal agente no processo de reestruturação dessas cidades.

[...] [a universidade] acaba dando um choque no município, acordando secretários, pessoas que nem sonhavam em investir naquele município. Desperta aquele interesse. Erechim ou Passo Fundo são um polo. Se vem ou não vem [a universidade] não muda muito. Agora, se pega um município como Realeza... Nossa, isso vira a cidade do avesso. [...] E valoriza mais. [...] Em Chapecó o cara comprou MCMV por R\$140.000. Ela chegou em dois anos a R\$200.000,00? Não. Ela chegou no máximo a R\$160.000,00. Agora você pega um município como Realeza ou Laranjeiras do Sul, onde a universidade foi o carro chefe de desenvolvimento... Por exemplo, um terreno no Marchese, ele vendia a R\$30.000,00 antes da universidade. Hoje ele vende por R\$100.000,00. Então imagina: de R\$30.000,00 para R\$100.000,00, quanto valorizou em três anos. (Entrevista com loteador de Chapecó em 2016, que investiu em loteamento em Realeza).

O mercado imobiliário passa a ser um dos setores mais lucrativos atraindo, inclusive, investimentos externos ao município. Ou seja, essas cidades são inseridas na lógica de ação do mercado imobiliário, sendo incorporadas ao circuito desse capital não só interno às cidades, mas na escala regional. Novos agentes surgem a partir de capital provenientes de outros setores produtivos, assim como essas cidades sofrem a ação de agentes externos já consolidados regionalmente que são incorporados no processo de produção dessas cidades.

Antes dava pra viver sem muitas expectativas. Com a chegada da universidade e financiamentos, muitos especuladores, donos de postos de gasolina, gente que tinha área aqui, montaram construtoras, outros só especulam. Tem advogado que fica fazendo casa e vendendo. As lojas de materiais de construção, quase todas entraram nesse ramo. Funcionários das lojas de materiais de construção viraram empreiteiros (balconista de loja virou construtor). Muita gente se aproveitou. (Entrevista com engenheiro de Laranjeiras do Sul em 2016).

As cidades assumem, então, um novo papel na rede urbana, inserindo-se no circuito de investimentos de capital regional. De acordo com as entrevistas, esse novo papel era impensável para essas cidades. A instalação da Universidade, segundo os agentes entrevistados, e a expectativa de desenvolvimento a partir desse empreendimento público, é que permitiram essas mudanças.

[...] com a chegada a UFFS houve uma valorização. O povo ficou animado. Porque todo mundo sabe, quando chega uma universidade federal... Uma coisa impensável. Ninguém imaginava. [...] A universidade tem um papel importantíssimo. Sem contar que chegaram pessoas de todos os lugares [...] deu essa mistura cultural. [...] (Entrevista com engenheiro de Laranjeiras do Sul em 2016).

Percebe-se, então, pelos depoimentos, que a universidade, fruto da demanda e organização dos agentes na escala regional (movimentos sociais), instala-se dentro de uma lógica também de abrangência regional (*multicampi*), mas gerando alterações profundas no

espaço intraurbano das cidades a partir da ação do capital imobiliário na escala local (com a criação e transformações de agentes internos à cidade) e na escala regional, atraindo capital de outras cidades na expectativa de obter lucro sobre as demandas no espaço urbano. Ou seja, a nova dinâmica de produção da cidade é definida a partir da interesalaridade da ação dos seus agentes.

Os entrevistados ponderam, no entanto, que a conjuntura econômica nacional também influenciou no processo de transformação da cidade, citando o crescimento do setor agrícola e o investimento do excedente em terrenos urbanos, o aumento do salário mínimo, mas principalmente a facilidade de financiamento do PMCMV. No entanto todos destacam que a instalação da UFFS foi preponderante para as mudanças.

Uma coisa é a possibilidade de compra. O chamariz e a oportunidade de aproveitar esse momento [PMCMV]. Mas essa valorização tão grande se deve a uma expectativa de crescimento da cidade. Porque se não tivesse a universidade, aumentaria as construções, os loteamentos, mas talvez não valorizasse tanto. A universidade é a geradora do processo. (Entrevista com engenheiro de Laranjeiras do Sul em 2016).

No entanto, a ação do capital e a consequente estruturação do espaço urbano diferencia-se entre as cidades, principalmente devido à interferência de outros agentes, principalmente na escala local, envolvendo relações pessoais. Observa-se, pelas entrevistas com técnicos e corretores nas três cidades uma maior ou menor abertura do mercado para a intervenção dos agentes das diferentes escalas territoriais envolvidas, de acordo com as relações locais de poder.

Em Realeza, por exemplo, onde o prefeito manifestava publicamente o seu esforço para que fosse implantado o *campus* na cidade, incentivando empresários para investimentos no setor imobiliário, há uma maior abertura da cidade para a ação de agentes externos. De acordo com entrevista em 2016 com a engenheira responsável pelo setor de obras do município, o prefeito foi o responsável pela implantação do *campus* na cidade. Segundo ela, o prefeito sempre manifestou preferência por uma universidade na cidade ao invés de uma indústria, pois os empregos eram mais bem remunerados e permitia também o desenvolvimento cultural da cidade.

De acordo com entrevista com o empresário de Chapecó, que investiu em loteamento de quase 600 lotes em Realeza, além de terem recebido informação privilegiada da UFFS sobre a localização do *campus* na cidade, o que os motivou a investirem na cidade foi o incentivo do prefeito para que o empreendimento fosse efetivado, pois estava interessado em ligar a cidade ao *campus*, expandindo a malha urbana até lá através do loteamento. No



entanto, a própria técnica responsável pelo setor de planejamento do município admite que não havia demanda para todos esses lotes, porém os investidores apostaram na perspectiva de ampliação da cidade em função da universidade. O perfil principal dos compradores dos lotes eram investidores (externos e internos) que aguardam a valorização ou que intenciam construir imóveis de aluguel para a comunidade acadêmica, ou agricultores que investem o excedente da produção em terrenos urbanos. De acordo com um corretor imobiliário de Realeza, somente um investidor da região comprou 25 lotes no empreendimento e espera valorizar.

Quando a universidade estiver em um segundo estágio, porque ela ainda está engatinhando, em fase de implantação, vai ter pessoas com curso superior, doutorado, vai ter médicos. [...] A universidade é um gargalo que influencia. Se não tivesse a universidade, nós não teríamos o interesse de estar lá [em Realeza] investindo. Porque ela traz um desenvolvimento diferenciado. Não é desenvolvimento imediato. Loteamento também é investimento a longo prazo. [...] A mesma coisa a universidade. No futuro, com certeza será uma cidade destaque na região. Realeza será um polo de desenvolvimento. [Entrevista com loteador de Chapecó em 2016 que investiu em loteamento em Realeza].

Em Laranjeiras do Sul, as entrevistas com o técnico do setor de planejamento do município e com os corretores imobiliários permitiram verificar que houve a facilitação para aprovação de loteamentos na cidade a partir de alterações de leis e investimentos públicos em infraestrutura, mas motivado por fatores políticos. Como já foi relatado, houve ampliação de perímetro urbano em função de interesses imobiliários dos próprios servidores da UFFS; abertura de frentes para novos investimentos em novas áreas da cidade; redução de exigências para aprovação de projetos de loteamentos. Destaca-se que a maior empresa de loteamentos da cidade surgiu nesse período, cujos sócios tinham ligações diretas com a administração municipal. No entanto, essas facilidades, de acordo com um empreendedor imobiliário externo ao município, foram voltadas apenas para os investidores internos à cidade. Ou seja, ocorreu um protecionismo do mercado favorecendo os investidores da cidade.

Já em Cerro Largo, observou-se o fechamento do município para investimentos imobiliários em função do interesse pessoal do técnico responsável pelo setor de planejamento do município. Muitas iniciativas de investidores internos e externos não foram efetivadas, segundo os corretores imobiliários da cidade entrevistados, devido aos entraves gerados pelo servidor para aprovação dos projetos de loteamentos.

Essa dificuldade de aprovação de projetos (e a consequente indisponibilidade de imóveis na cidade), na percepção dos corretores, impediu, inclusive, que os próprios servidores investissem na cidade, ou mesmo se fixassem. A pouca oferta gerou um aumento

dos preços, desmotivando investimentos. Muitos servidores acabaram comprando imóvel em Santo Ângelo, cidade maior próxima. Cerro Largo foi a que menos modificou-se das três, ainda que tenha sofrido o aumento do preço do solo, como nas demais.

A demanda dos professores não está sendo atendida. Iria circular muito mais dinheiro se o pessoal tivesse onde gastar. A coisa ficaria por aqui. [...] Se tem pouca oferta, os preços vão lá em cima. [...] Tem procura para lotear, mas aí vem o nó principal que é a prefeitura. Ela não dá força para um loteador. (Entrevista com corretor imobiliário de Cerro Largo em 2016).

As falas dos corretores sobre o aumento das movimentações imobiliárias e das demandas confirmam-se com os dados obtidos no questionário direcionados aos servidores. De acordo com os corretores, as cidades não estavam preparadas para absorver as demandas por imóveis geradas pela universidade, seja em relação à quantidade de imóveis disponíveis, seja em relação às tipologias necessárias. Com isso, diante da pouca oferta e da demanda geradas, e da expectativa de desenvolvimento da cidade, os preços se elevaram e provocou a movimentação ao longo do tempo do setor imobiliário para responder a essas demandas.

A cidade não estava preparada para receber, vem pessoas de diferentes classes. Nós já trabalhávamos com aluguel, mas a procura era mínima. No início da universidade investimos muito trabalho para atender as pessoas. Não tinha muita opção. [...] Investidores da região com poder aquisitivo maior investiram. Terrenos baldios foram ocupados para atender. Mudou bastante o cenário. (Entrevista com corretor imobiliário de Laranjeiras do Sul que trabalham em toda a região).

Esse movimento mais imediato para absorver a demanda por moradias foi maior na cidade de Realeza, seja com a abertura em 2009 de loteamento com aproximadamente 600 lotes, motivada pela possibilidade de financiamentos pelo PMCMV, mas também pelo anúncio da implantação do *campus* da UFFS na cidade (segundo a responsável pelo empreendimento em entrevista em 2016). Nesse loteamento muitos investidores construíram quitinetes, casas geminadas e apartamentos pequenos, aumentando a oferta de tipologias compatíveis com a demanda da comunidade acadêmica.

Era gente comprando lote para construir quitinete para alugar, para construir "predinho" para alugar. Comprar simplesmente para investir porque estava próximo da UFFS. Aqui sim [Realeza] gerou essa euforia. [...] [No caso do loteamento de Laranjeiras do Sul] as pessoas se empolgaram em investir por causa da universidade. Eu vendi para pessoas ao redor, por exemplo, Ampére [...] Santa Izabel e outras [...] por causa da expectativa da UFFS. Eu tive esse retorno. Foi o MCMV e teve um percentual que foi voltado para isso: investidor por causa da UFFS. (Entrevista em 2016 com responsável por loteamento em Realeza e Laranjeiras do Sul).

Um dos corretores de Realeza afirma que a população toda se mobilizou para aumentar as ofertas de imóveis para a comunidade acadêmica. Como exemplo cita a

construção rápida no início de 2010 (antes mesmo da chegada de alunos e docentes) de 50 quitinetes no Centro Cívico e Jardim Marchese, além de muitos moradores saírem de suas casas para disponibilizar imóveis para os servidores que chegariam à cidade.

Já em Laranjeiras do Sul, os corretores também admitem que o mercado não estava preparado para absorver a demanda de imóveis exigida pelos servidores e alunos que se mudaram para a cidade em 2010. No entanto, diferentemente do que aconteceu em Realeza, em um primeiro momento a ação dos agentes foi aumentar os preços dos imóveis disponíveis, diante da maior demanda e pouca oferta. Em conversa informal com um dos docentes do *campus*, este manifesta que, quando chegou à cidade em 2010, procurou um dos corretores imobiliários para alugar um imóvel e este admitiu que as imobiliárias teriam feito uma reunião alguns dias antes preocupados, pois só haviam disponíveis 22 imóveis para aluguel na cidade e sabiam que chegariam 20 docentes da UFFS, mais 15 funcionários do INCRA (que instalaria uma sede na cidade naquele ano), sem contar os técnicos e os estudantes. O resultado foi que muitos servidores, por exemplo, foram obrigados a alugar imóveis precários por preços bastante altos. Em uma conversa informal com um docente do *campus*, ele afirma ter alugado em 2010, assim que chegou à cidade, um porão de madeira pelo valor de R\$1.000,00, pois foi a única opção que encontrou.

Ao longo dos anos o mercado se adaptou à demanda, criando novas alternativas de moradia.

Muitas das percepções dos entrevistados relatadas também foram registradas pelos servidores em resposta ao questionário elaborado pela pesquisa. Estes reafirmaram o aumento da demanda por imóveis nas três cidades estudadas a partir do início das atividades no *campus* da UFFS (também identificado nos dados do capítulo anterior).

Entre os 34<sup>113</sup> docentes questionados, apenas um morava no município onde está instalado o *campus* antes de tomar posse<sup>114</sup>. Os demais mantiveram-se morando em outro município<sup>115</sup>, mudaram-se para cidade vizinha<sup>116</sup> ou mudaram-se para a cidade do *campus*, sendo esta última a condição da maioria dos docentes dos três *campi* (85% do total). Em relação aos técnicos, apenas seis dos 25<sup>117</sup> questionados moravam nas cidades de estudo antes do início das atividades dos *campi*.

---

<sup>113</sup> Corresponde a 57% do universo dos docentes a quem foi enviado o questionário.

<sup>114</sup> Um docente do *campus* Laranjeiras do Sul.

<sup>115</sup> Dois docentes em Cerro Largo e dois em Realeza.

<sup>116</sup> Dois no caso de Realeza, devido, segundo os docentes, aos preços mais baixos dos imóveis.

<sup>117</sup> Corresponde a 50% do universo dos técnicos a quem foi enviado o questionário.

As respostas dos questionários indicaram que a maioria dos docentes e técnicos alugaram imóvel assim que chegaram às cidades dos *campi*, ampliando a demanda por essa tipologia que até então era quase inexistente. Apenas três docentes adquiriram imóvel assim que ingressaram na UFFS. Foram dois em Realeza e um em Laranjeiras do Sul, que justificaram o investimento devido à proximidade dos imóveis escolhidos do *campus* e da expectativa de permanência na cidade. No entanto, 46% dos docentes e 59% dos técnicos que mudaram para as cidades dos *campi* tinham essa intenção naquele momento e não o fizeram devido prioritariamente aos preços que não correspondiam à qualidade dos imóveis e dos preços altos para compra, confirmando as percepções dos entrevistados. 69% dos docentes e 71% dos técnicos apontaram esses fatores como impeditivos para a compra em 2010. No caso de Cerro Largo, 71% dos servidores apontaram ainda a pouca oferta de imóveis como motivo da não aquisição, enquanto em Realeza essa porcentagem reduz para 17%. Apenas três compraram imóvel quando chegaram. Essas percepções reafirmam as falas dos entrevistados de Cerro Largo quanto a pouca oferta de imóveis na cidade, e do esforço do setor imobiliário em Realeza, anterior à chegada da comunidade acadêmica em 2010, para que a demanda fosse atendida.

O preço dos imóveis também foi uma das principais dificuldades manifestadas pelos servidores ao buscar imóveis para morar nas três cidades assim que chegaram. Dos 41 questionados, 66% consideraram os "valores altos para compra ou locação". Essa percepção foi maior em Laranjeiras do Sul, com 67% dos docentes e 83% dos técnicos manifestando essa dificuldade. Em Cerro Largo 75% docentes consideraram os preços altos. Em Realeza essa proporção é menor: 50% dos técnicos e docentes. Outra dificuldade que se destaca entre os servidores das três cidades está relacionada à reduzida oferta de imóveis naquele momento. Do total de servidores questionados, 73% apontaram que a quantidade de imóveis disponíveis naquele momento era insuficiente, sendo que a proporção foi maior em Cerro Largo e Laranjeiras do Sul (78%) e menor em Realeza (64%). Ou seja, na percepção da maioria dos técnicos e docentes que se mudaram para as três cidades pequenas dos *campi*, naquele momento de implantação e chegada de servidores e alunos às cidades, os imóveis eram escassos e supervalorizados se considerada a qualidade dos imóveis. Os dados de quantidade de anúncios nos jornais apresentados no capítulo anterior, comprovam essa pouca oferta, assim como as entrevistas citadas com os corretores imobiliários das cidades.

Quatro docentes e técnicos atribuíram os preços altos dos imóveis à expectativa do setor imobiliário em relação à renda mais alta dos servidores que ingressaram na universidade

e que demandavam moradias. Houve, portanto, um "susto" dos servidores em relação aos altos preços dos imóveis quando chegaram às cidades, considerando que se trata de cidades pequenas, com pouca infraestrutura de comércio, serviços, cultura, lazer.

Hoje Cerro Largo se compara a mercados de capitais. [...] se você for comprar um apartamento em Cerro Largo, ele custa igual ou mais do que em uma capital. [...] Eles chegam aqui e "tomam uma ducha de água fria" (Entrevista com técnico do setor de obras da prefeitura em 2016).

Todos os técnicos questionados, quando chegaram às cidades, acabaram optando por alugar os imóveis.

Nota-se que, no caso de Laranjeiras do Sul, 67% dos docentes questionados manifestaram que não tiveram escolha no aluguel de sua moradia em 2010, devido à falta de alternativas (segunda eles, foi a única opção que encontraram). Esse dado se confirma pela fala de docente em entrevista informal à pesquisa, citada anteriormente. Em Realeza e Cerro Largo, essa proporção mostrou-se mais baixa: 25%.

A média de aluguel pago pelos docentes nas três cidades dos *campi* em 2010 comprova as percepções de alguns dos entrevistados anteriormente citados de que os valores dos imóveis nessas cidades acabaram ficando mais caros ou muito próximos do que cidades maiores o que desmotivou o investimento, por exemplo, em compra de imóveis pelos servidores.

O valor dos imóveis e do aluguel são muito caros para uma cidade como Laranjeiras do Sul. O mercado imobiliário super avaliou os imóveis acreditando que o salário dos servidores acompanhasse a avaliação, razão que faz com que muitos professores não adquiriram imóveis após sete anos devido ao valor. (Relato de docente de Laranjeiras do Sul manifestado no questionário, sobre as condições de moradia na cidade e sobre as transformações urbanas geradas pela instalação da UFFS no município, 2017).

Com poucas opções de comércio e imóveis, e com uma média salarial maior, devido aos servidores da UFFS, a cidade de Realeza passou por uma inflação exagerada tanto nos imóveis, como no comércio, mercado, farmácia, e qualquer outro serviço. O que significa dizer que o custo de vida para viver em Realeza é o mesmo, ou até maior, do que em cidades maiores, como Francisco Beltrão, Pato Branco, Cascavel, etc. (Relato de técnico de Realeza manifestado no questionário, sobre as condições de moradia na cidade e sobre as transformações urbanas geradas pela instalação da UFFS no município, 2017).

Antes de ingressarem na Universidade, a média paga pelos servidores questionados em aluguel em suas cidades de origem era R\$660,00, ou seja, menor do que a média de R\$ R\$717,84 paga pelos mesmos docentes nas três cidades. Esse fato gerou estranheza aos questionados, já que muitos tinham a expectativa de comprar um imóvel com preços mais baixos por se tratar de cidade pequena (e, conseqüentemente menos disponibilidade de

infraestrutura, opções de lazer, cultura, comércio, serviços). A maior parte das cidades de origem dos servidores são cidades maiores.

[Os professores] vieram com uma ideia de que viriam para um cidadezinha pequena, como é de fato, mas com valores pequeninhos, mas aqui já estava dimensionado como capital. Aí houve o choque. (Entrevista com corretor imobiliário de Cerro Largo em 2016)

Os quatro servidores de Cerro Largo, por exemplo, que afirmaram morar de aluguel na cidade de origem, por exemplo, vieram de Santa Rosa, Santa Maria, Pelotas e da capital Porto Alegre, pagando o valor de aluguel médio de R\$562,50, variando entre R\$500,00 e R\$650,00. Quando chegaram em Cerro Largo, a média de valor pago por todos os servidores foi de R\$806,25, variando entre R\$400,00 e R\$1.000,00. Possivelmente o aumento da remuneração no novo trabalho pode ter influenciado na maior disponibilidade financeira para investir em moradia, mas um dos pontos bastante citados nas repostas do questionário é que a qualidade dos imóveis ofertados não estava de acordo com os valores cobrados. E, no caso de Cerro Largo, os valores dos imóveis dos três servidores que alugavam na cidade de origem, aumentou consideravelmente. Antes pagavam R\$600,00, R\$650,00 e R\$500,00 e passaram a pagar, na mesma ordem, R\$1.000,00, R\$800,00 e R\$700,00.

No caso de Laranjeiras do Sul, os valores pagos pelos servidores nas suas cidades de origem e na sua chegada na cidade, diferenciaram pouco (de R\$569,23 para R\$577,50). A diferença se amplia quando se considera apenas os técnicos, que pagavam R\$450,00 de aluguel nas cidades de origem e passaram a pagar R\$580,00 em Laranjeiras do Sul, ou seja, começaram a pagar mais. Observa-se que a maioria das cidades de origem dos servidores são cidades maiores (Londrina, Guarapuava, Joinville) ou capitais (Florianópolis, Curitiba).

Em Realeza, os valores de aluguel pagos nas cidades de origem e em Realeza se distanciam mais do que em Laranjeiras do Sul. A média paga de aluguel nas cidades de origem era R\$856,25. Em 2010 passaram a pagar R\$668,33 em Realeza. Ou seja, diminuiu consideravelmente o valor investido, ainda que a maioria dos servidores apontaram a valorização dos imóveis no município. Comparando os valores somente dos docentes, essa diferença mantém-se: nas cidades de origem pagavam R\$975,00; em Realeza em 2010, começaram a pagar R\$816,67. No entanto, no caso dos técnicos, ocorre o contrário. Antes pagavam R\$500,00 e em Realeza começaram a pagar R\$520,00. A origem dos servidores de Realeza que se mudaram para a cidade também é municípios maiores. Entre eles estão Francisco Beltrão, Cascavel, Londrina, Florianópolis, Biguaçu.

Quanto ao local da primeira moradia nas cidades dos *campi* dos docentes e técnicos questionados, as respostas fortalecem a preferência pelos Centros indicada nos dados institucionais do capítulo anterior e nas entrevistas. Apenas seis docentes não preferiram as áreas centrais para se instalar (e dois não declararam). Destes, quatro optaram por moradias em bairros ou loteamentos próximos à universidade (dois no bairro Santo Antônio em Cerro Largo e dois no Loteamento Jardim Marchese em Realeza). 62% dos técnicos que se mudaram para as cidades dos *campi* instalaram-se também nos Centros ou, no caso de servidores de Realeza e Laranjeiras do Sul, em bairros próximos ao *campus* provisório da UFFS (Cazaca e Jardim Primavera em Realeza e São Francisco em Laranjeiras do Sul).

Esses dados demonstram a preferência dos servidores, diante das dificuldades relatadas na procura por imóvel em um primeiro momento, ou pela proximidade de infraestruturas de comércio e serviços, ou pela proximidade dos *campi* (no caso dos municípios que oferecem essa opção), também indicadas no capítulo anterior. As maiores movimentações imobiliárias nos Centros, mostradas através dos dados levantados em classificados de jornais e contratos de transações no capítulo anterior, corroboram essas informações.

## 5.2 Dinâmica imobiliária após a instalação da UFFS

Também na percepção dos técnicos responsáveis pelos setores de planejamento dos municípios entrevistados, a ampliação da demanda por imóveis gerada pela UFFS e a expectativa de desenvolvimento provocou uma intensa movimentação do mercado imobiliário nas pequenas cidades estudadas a partir de 2010, atraindo, inclusive interesses de agentes externos.

O que eu ouço de todo mundo: qualquer empreendimento que vai fazer na cidade é pensando que a universidade vai crescer, vai vir mais gente para cá e vai ter mercado. (Entrevista com responsável técnico do setor de planejamento da prefeitura em 2016).

No caso de Realeza, essa expectativa do setor imobiliário em relação à presença da UFFS, fica muito evidente quando analisado o processo de expansão horizontal da cidade. Chama a atenção o investimento de loteadora de Chapecó, a 233 km de Realeza, na compra e loteamento de uma área de 400.000 m<sup>2</sup>, motivada exclusivamente pela presença da UFFS. De acordo com um dos corretores imobiliários da cidade, o terreno foi vendido para a loteadora por R\$6,5milhões e incentivou o investimento de outros proprietários para parcelamento de



outras áreas da cidade. Em 2016, de acordo com outro corretor entrevistado, 50% dos lotes desse empreendimento já tinham sido vendidos, principalmente, para investidores que esperam uma valorização. Esse mesmo corretor afirma que esse empreendimento foi o que serviu de parâmetro para os preços dos demais imóveis na cidade<sup>118</sup>. Ou seja, na percepção dos corretores imobiliários de Realeza, a ação desse investidor externo ao município é que "deu o tom" ao mercado imobiliário da cidade após 2010, seja expandindo-o, seja valorizando-o.

O número de imobiliárias também ampliou de uma para quinze em Realeza, cujos proprietários admitem que foram motivados pelo aumento de demanda por imóveis gerada pela UFFS. Um dos corretores, em entrevista, relatou que sua decisão pela abertura da imobiliária ocorreu no dia que soube, em notícia ao vivo na imprensa, que tinha sido confirmada a implantação de um *campus* da UFFS em Realeza.

O aumento do número de construtoras e profissionais da construção civil também foi destacado pelos entrevistados nas três cidades estudadas. Um dos corretores de Realeza relatou a abertura de três construtoras no município, duas delas de investidores de fora de Realeza. Estas empresas foram responsáveis pela construção de seis edifícios verticais de 2010 a 2016 na cidade. A empresa cujo investidor é do próprio município construiu um edifício de oito pavimentos e um de onze. O capital investido foi proveniente da venda de fazenda no Mato Grosso, segundo o corretor entrevistado. A aposta desses empresários pelo investimento no setor da construção civil em Realeza foi motivada pela expectativa de crescimento da cidade devido à instalação da UFFS.

A atração de investidores externos (individuais ou loteadoras) também foi destacada nas entrevistas com corretores imobiliários das três cidades. Um dos corretores de Realeza afirmou ter vendido lotes para investidores de toda a região Sul. Inclusive chegou a vender dois terrenos por telefone para investidor de Fortaleza (que nunca esteve em Realeza), em função da presença da UFFS na cidade. O mesmo aconteceu em Laranjeiras do Sul<sup>119</sup>:

Nunca foi criado tantos loteamentos como agora. Eu, quando estava na prefeitura (fui secretário de obras e vice-prefeito) não teve nenhum loteamento. Ninguém tinha interesse de fazer loteamento. Último loteamento foi a 10, 15 anos atrás. Depois do

---

<sup>118</sup> No entanto, em entrevista em 2017, o empreendedor do loteamento admite que os preços definidos no início ficaram acima do que o mercado de Realeza e região poderia absorver. Com isso, tiveram que reduzir a porcentagem de aumento ao longo dos anos.

<sup>119</sup> Em entrevista com um dos loteadores externos ao município em Laranjeiras do Sul, este relatou como aconteceu a decisão por investir na cidade: em uma viagem passando pelo município observou o campus da universidade. Resolveu entrar e procurou uma imobiliária que ofereceu um terreno para compra. Este corretor informou que a cidade estava passando por um processo de intensa valorização. Eles, então, se interessaram pela área e resolveram investir em função da expectativa de crescimento da cidade gerada pela UFFS.

MCMV pipocou loteamento em tudo que é canto da cidade. E eu sei que tem mais um monte para sair. Marchese 380 vendeu rapidinho. [...] Bodanese, Babinski, Paris (que é o pessoal de Maringá). Tem gente que nunca pisou aqui e fizeram loteamento. Esse pessoal de Realeza, de Maringá. Para vir para Laranjeiras do Sul e não para outro lugar, acho que a UFFS pesou. A Loteadora Agnus e Valparaíso [de Maringá] foram os primeiros [...] Todos loteamentos da noite para o dia e encheu de obras. (Entrevista com engenheiro de Laranjeiras do Sul em 2016).

Outro aspecto presente nos depoimentos dos corretores é o fato de muitos investidores externos já terem sido moradores das cidades e, depois de terem se mudado para outros lugares e terem investido em outros mercados, retornaram a investir nos municípios de origem após a instalação dos *campi* da UFFS. É o caso, por exemplo, segundo um dos corretores entrevistados, de um dos fundadores do município de Realeza que se mudou para a Bahia e decidiu investir em loteamento em Realeza em 2016 em parceria com loteadora de Chapecó. Sua decisão foi em função da expectativa de desenvolvimento futuro do município gerada pela universidade. Em Laranjeiras do Sul, um dos corretores entrevistados evidenciou que, na sua percepção, o impacto mais importante gerado pela UFFS no município foi o fato desses investimentos estarem retornando à cidade.

Laranjeiras tem poucas pessoas que tem bom capital. Os que tem investiam fora. [A UFFS] despertou para que investissem aqui na cidade [...] Muitos loteamentos surgiram. Não com 600 lotes como em Realeza. Mas se for contabilizar o número de loteamentos que saiu, ultrapassa esse número com certeza. [...] Pelo que a gente percebe no mercado, o mais significativo foi para as pessoas daqui. Os investidores que antes investiam fora estão olhando com outros olhos. (Entrevista com corretor imobiliário de Laranjeiras do Sul em 2016).

A possibilidade de ganhos também motivou os próprios servidores da UFFS em investir no mercado imobiliário nas cidades estudadas. Em Laranjeiras do Sul, por exemplo, foi citado pelos corretores entrevistados o condomínio criado em área rural por iniciativa de um professor da UFFS (membro da direção do *campus*), que comprou uma área de terra e parcelou em 44 lotes. Muitos professores e empresários da cidade compraram terrenos e construíram suas casas nesse condomínio. Outro empreendimento de iniciativa de professores citado nas entrevistas foi um condomínio ao lado do Loteamento Marchese, aprovado em 2015.

Em Cerro Largo, segundo a entrevista com um dos engenheiros da cidade, houve o interesse em 2010 de docentes em comprar uma área e lotear. No entanto, a iniciativa não se efetivou pois, segundo o engenheiro, os docentes souberam da dificuldade para aprovação de projetos na prefeitura, o que os fez desistir. Em Realeza, de acordo com as falas dos corretores entrevistados, não houve movimentação dos servidores em abrir loteamentos, possivelmente por já terem encontrado, em sua chegada, a possibilidade de investimento no loteamento

Jardim Marchese aprovado em 2009. Esse foi, de acordo com as várias fontes levantadas, a área escolhida pela comunidade acadêmica para morar.

As rápidas transformações no espaço urbano das três cidades indicadas pelas entrevistas, também se refletem na mudança da estrutura administrativa dos municípios. As prefeituras foram obrigadas a inserir no seu quadro técnico permanente profissionais habilitados para planejar e controlar seus espaços urbanos.

O município antes, na parte de planejamento urbano não tinha preocupação. Existia estabilidade. A demanda [gerada pela UFFS] fez o prefeito se movimentar [abrir concurso]. Os próprios empresários se alertaram e se transformaram. (Entrevista com técnico responsável pelo setor de planejamento de Laranjeiras do Sul em 2016).

Todos os municípios estudados, de acordo com as entrevistas com os responsáveis pelos setores de obras das prefeituras, abriram concurso público para arquitetos e engenheiros no período analisado. Em Realeza, antes de 2016 havia uma assessoria terceirizada em dois dias da semana de engenheiro no setor de planejamento do município e uma estagiária (estudante de engenharia). Em 2016 concursou-se um engenheiro e um arquiteto para o quadro técnico do setor. Em Laranjeiras do Sul, ainda que a gerência da secretaria era feita por profissional comissionado, em 2016 a prefeitura concursou um engenheiro e um arquiteto. Em Cerro Largo, o concurso ocorreu antes de 2010 possivelmente devido às demandas geradas no espaço urbano motivadas pela construção da Usina São José. Antes, de acordo com entrevista com o engenheiro concursado, revezavam-se na chefia do setor de planejamento os dois únicos engenheiros da cidade.

Os Planos Diretores também tiveram alterações nesse período, devido às rápidas transformações no espaço urbano nas cidades. Em Laranjeiras do Sul a revisão foi em 2014, em Realeza estava previsto para o ano de 2016, e em Cerro Largo o primeiro Plano Diretor foi aprovado em 2009.

Observa-se que o arquiteto responsável pelo setor de planejamento de Laranjeiras do Sul (cargo de confiança) em entrevista em 2016, afirmou que o propósito do município em alterar o Plano Diretor da cidade em 2014 foi facilitar investimento futuros, seja com a ampliação do perímetro urbano, seja com a alteração da lei de loteamento criando mais facilidades para aprovação de empreendimentos. Segundo ele, questionado sobre um possível aumento de custos do município com infraestrutura a partir do momento que incentiva a ocupação de novas áreas em direção ao campus da UFFS (distante 4 km da área urbanizadas), o entendimento foi que o *campus* da universidade já obrigaria a levar infraestrutura para lá,

então não faria diferença permitir lotear o vazio entre a cidade e o *campus*<sup>120</sup>. "Quanto mais abrir loteamentos, melhor para o município. Maior tributação".

Já os corretores imobiliários de Cerro Largo manifestaram seu descontentamento com a aprovação do Plano Diretor, pois, pela análise das suas falas, criou-se regramentos para os loteamentos que até então não existiam.

O plano diretor incomodou muita gente. [...] o pessoal colocou nos técnicos ou no plano diretor a culpa porque não pode mais construir como antigamente. [...] Existia o fracionamento. O que era um fracionamento, pra não dizer que não era um loteamento: o pessoal apresentava um plano de ruas, um plano de lotes, vinha na prefeitura, a prefeitura certificava aquele plano, certificava os lotezinhos, as ruas e era registrado. Pronto. Aí vc saía vendendo lote. [...] Sem nenhuma infraestrutura. Nada, nada. [...] A partir da minha entrada, eu comecei a mudar um pouco isso. Espera um pouquinho fracionamento, isso não dá. Tem que ter, pelo menos, alguma coisa. (Entrevista com o técnico do setor de planejamento da prefeitura de Cerro Largo em 2016).

Outro aspecto citado em todas as entrevistas nas três cidades foi uma mudança bastante perceptível no comércio e serviços dos municípios após a chegada da universidade (inclusive com investimentos externos), principalmente para absorver a demanda da comunidade acadêmica que vinha de centros maiores.

Quanto ao questionamento da pesquisa sobre preferências de moradia da comunidade acadêmica, os entrevistados confirmaram a procura pelo Centro principalmente por estudantes que não possuem carro, ficando, então, mais próximos do comércio e serviços. Já os professores e técnicos, ainda que em um primeiro momento procurem o Centro, depois se deslocam preferencialmente para áreas específicas da cidade (loteamento Jardim Marchese em Realeza, Loteamento Marchese em Laranjeiras do Sul - além dos condomínios criados por eles -, e bairro Santo Antônio em Cerro Largo).

As mudanças no mercado imobiliário das cidades apontadas nas entrevistas, buscando superar a demanda gerada pela UFFS, também se refletem nas respostas do questionário aplicado junto aos servidores, principalmente em relação ao aumento de ofertas de imóveis ao longo do tempo. O aumento das opções de moradia fica evidenciado se considerado que 78% dos servidores questionados mudaram de residência ao longo dos oito anos que moram nas cidades. As razões predominantes para as mudanças alteram-se nos campi. No entanto, em Laranjeiras do Sul e Realeza coincide a percepção de que houve uma adaptação ao longo do tempo do mercado imobiliário com o oferecimento de melhores opções

---

<sup>120</sup> O técnico afirmou que já havia interesse em 2016 de empreendedores para abrir loteamentos na área, mas como o acesso só seria possível pela rodovia, resolveram aguardar a prefeitura executar a via de conexão direta entre o Centro e o *campus*, prevista no Plano Diretor.

de moradia (56% e 27% respectivamente), principalmente de tipologias compatíveis com suas necessidades (28% e 27%). Apenas 13% dos servidores de Cerro Largo, citaram essas razões como fator de influência para as mudanças. No entanto, nessa cidade e em Realeza, que tem os *campi* próximos à malha urbanizada, a proximidade com a UFFS foi um fator importante (25% na primeira e 27% na segunda). Em Laranjeiras do Sul, que tem o *campus* afastado, esse fator foi praticamente nulo.

Apenas seis docentes não fizeram mudança de residência nas cidades nos anos posteriores (o que demonstra também as dificuldades na procura da primeira residência já citadas, fazendo que buscassem novas alternativas). Dos 24 que se mudaram (analisando os seus locais de residência atual), percebe-se que a preferência pelo Centro diminuiu (apenas nove docentes moram atualmente no Centro), aparecendo outros bairros/loteamentos nas escolhas, principalmente daqueles que adquiriram terrenos e construíram casas. Estes procuram bairros/loteamentos novos próximos aos *campi* ou com fácil acesso. Dos que se mantiveram no aluguel, mesmo depois da mudança, a preferência continuou sendo o Centro.

Quanto aos técnicos, apenas dois mantiveram-se nas primeiras residências que escolheram. Os demais se mudaram para outro imóvel, pois, segundo eles, surgiram imóveis com preços mais atraentes (36%) e mais opções de imóveis de acordo com as diferentes necessidades (50%), comprovando uma maior dinamização do mercado ao longo do tempo indicada nas falas dos corretores imobiliários entrevistados e nos dados de jornais e transações imobiliários do capítulo anterior.

O setor imobiliário alterou. Mais corretoras de imóveis abriram na cidade, construtores fizeram imóveis especificamente para alugar e o valor dos aluguéis, no mínimo, dobrou. (Relato de técnico de Realeza manifestado no questionário, sobre as condições de moradia na cidade e sobre as transformações urbanas geradas pela instalação da UFFS no município, 2017).

Nota-se que dez dos técnicos (40%) fizeram aquisição de terrenos nas cidades (quatro construíram sua casa), ou no Centro (3) ou nos novos loteamentos em direção ao *campus* (4) principalmente (Marchese em Laranjeiras Sul e Jardim Marchese, Coophareal em Realeza<sup>121</sup>), assim como aconteceu com os docentes. Um técnico acabou adquirindo apartamento em outra cidade (Santo Ângelo a 58 km de Cerro Largo, e Candói a 60 km de Laranjeiras do Sul).

Seis técnicos de Realeza (55%) indicaram que a localização da UFFS influenciou na escolha da localização dos seus imóveis, principalmente daqueles que investiram nesse

---

<sup>121</sup> Os dois loteamentos foram feitos pelo mesmo loteador (Hermino Marchese), por isso o mesmo nome nas duas cidades.

loteamento. Nas demais cidades, essa afirmação reduz para 36% em Laranjeiras do Sul e nenhum técnicos apontou esse fator em Cerro Largo. Um dos técnicos de Realeza, em resposta aberta, declarou que os bairros próximos do *campus* da UFFS são perigosos (se refere ao bairro Jardim Primavera, que tem uma das rendas mais baixas da cidade), o que faz com que muitos procurem o Centro, com imóveis mais caros para morar. Este mesmo técnico afirmou que, com a ocupação dos novos loteamentos próximos ao *campus* (se refere ao Cidade Universitária), haverá, no futuro, mais opções de qualidade para moradia da comunidade acadêmica.

Ainda entre os técnicos, quatro manifestaram que mantiveram sua residência em outra cidade mesmo depois de tomarem posse (um em Santa Rosa a 86 km de Cerro Largo, um em Francisco Beltrão a 73 km de Realeza, um em Salto de Lontra a 33 km de Realeza e um em Cantagalo a 36 km de Laranjeiras do Sul). No entanto, dois deles acabaram se mudando para o *campus* ao longo do tempo, adquirindo casa em Cerro Largo e Realeza.

Observa-se que dois dos 25 técnicos entrevistados mudaram-se para cidade do entorno do município do *campus*. Fizeram isso dois técnicos do *campus* Realeza (instalaram-se em Santa Izabel do Oeste e Ampére) devido à proximidade de familiares. Um deles, posteriormente, acabou alugando imóvel em Realeza.

A mobilidade residencial dos docentes e técnicos manifestada nas respostas do questionário confirma a relevância destes no aumento das movimentações imobiliárias indicadas pelos dados dos classificados e de transações efetivadas do capítulo anterior e pelas entrevistas citadas.

Dos 28 docentes que não eram das cidades dos *campi*, 19 adquiriram algum imóvel nas cidades nos anos posteriores. Segundo eles, resolveram investir nas cidades, pois aumentaram as alternativas no mercado imobiliário, de acordo com suas necessidades (ainda que todos admitem uma supervalorização imobiliária). Metade dos docentes adquiriram terreno e muitos construíram. A maior proporção de compra de terreno ocorreu em Realeza sendo que cinco dos oito docentes investiram em terreno; e a menor em Cerro Largo (três dos oito compraram terreno). Em Laranjeiras do Sul, metade dos docentes adquiriu terreno. Esse dado demonstra, como dito anteriormente, uma maior abertura do município ao mercado imobiliário em Realeza (principalmente aos agentes externos) e menor em Cerro Largo.

### 5.3 As percepções dos servidores em relação às mudanças na dinâmica imobiliária

De acordo com a percepção dos servidores sobre a dinâmica urbana dos municípios onde se implantaram os *campi*, obtidas através de questionário (Tabela 58 - Apêndice J), 42 dos 60 (70%) afirmaram que: "O município não estava preparado para absorver a demanda por imóveis que a Universidade gerou no momento de sua implantação", no entanto, 73% percebem que, "No decorrer dos anos, a oferta de imóveis disponíveis aumentou". Mais de 80% também declara que "A chegada da UFFS contribuiu para a valorização imobiliária do município" e que, a partir da sua instalação, houve "[...] uma expansão da cidade, com a abertura de novos loteamentos". Ou seja, percebe-se, por essas afirmações mais citadas pelos servidores, que o mercado imobiliário se dinamizou a partir das demandas geradas pela comunidade acadêmica, principalmente. No entanto, a maioria dos docentes (45%) acredita que "Atualmente, a cidade consegue atender parcialmente a comunidade acadêmica em relação à demanda por residências". Apenas 33% percebem que a cidade consegue atender plenamente a demanda.

Observa-se que, em resposta aberta, um técnico de Laranjeiras do Sul pondera que, além da instalação da UFFS, a "supervalorização imobiliária" na cidade foi resultado da conjuntura nacional no período de disponibilização facilitada de crédito: "A instalação do campus foi concomitante com o boom de crédito imobiliário e supervalorização dos imóveis/aluguéis".

Mas é importante frisar que algumas das percepções se diferenciam de uma cidade para outra o que acaba confirmando algumas apreensões obtidas em campo. Um exemplo é em relação à percepção dos servidores sobre o mercado imobiliário no momento em que chegam à cidade em 2010 e buscam imóveis para se estabelecer. Ainda que a maioria dos docentes e técnicos das três cidades aponte que a quantidade de ofertas não era suficiente naquele momento e que os preços se apresentavam altos, a proporção se mostrou menor em Realeza, possivelmente devido a uma agilidade maior do setor imobiliário em, prevendo a demanda, disponibilizar alternativas de moradia já em 2010<sup>122</sup>. De acordo com as respostas dos questionários, enquanto que 57% dos servidores de Realeza apontaram que "O município não estava preparado para absorver a demanda por imóveis que a Universidade gerou no momento de sua implantação", em Laranjeiras do Sul esse percentual é 88%. 56% dos servidores de Laranjeiras do Sul (chegando a 67% dos docentes) afirmaram que o imóvel que

---

<sup>122</sup> É um exemplo a aprovação do Loteamento Jardim Marchese em agosto de 2009, disponibilizando 378 lotes.



alugaram era a única opção que encontraram, enquanto que em Realeza foram apenas 14% (ninguém entre os técnicos).

Essa mesma diferença de percepção ocorreu em relação à questão relacionada à quantidade de agentes imobiliários na cidade. Enquanto que em Laranjeiras do Sul e Cerro Largo, 39% e 22% dos servidores, respectivamente, apontaram como insuficiente a quantidade de corretores imobiliários para auxiliar na busca de imóveis, em Realeza ninguém teve essa percepção. Lembrando que em Realeza, antes de 2010, havia apenas uma imobiliária na cidade. Era a prática comum as transações ocorrerem sem intermediação. Com a chegada da universidade e pessoas, de certa maneira, "desconhecidas", houve a demanda da intermediação para a segurança das partes nas transações. O número de imobiliárias passou para 15 em 2014. Em Cerro Largo manteve-se as três imobiliárias que já existiam e em Laranjeiras, apenas uma imobiliária começou as atividades depois de 2010 (motivada pela Universidade).

Uma maior oferta de imóveis já em 2010 em Realeza, possivelmente pode ter motivado a baixa percepção dos servidores (em relação às demais cidades) de que os preços eram altos para locação ou compra naquele momento. Nessa cidade 50% dos servidores manifestaram que os preços quando chegaram à cidade eram altos, enquanto que em Cerro Largo essa proporção era de 72%. A mesma diferença entre as cidades reforça-se quando apontadas as motivações que levaram os servidores não comprarem imóveis assim que chegaram à cidade, mesmo tendo essa intenção inicial. Apenas 16% em Realeza considerou que não havia opções de compra naquele momento, enquanto que em Cerro Largo essa porcentagem passa para 71%.

A diferença de despreparo da cidade para a demanda inicial de moradias também se evidencia nas percepções dos servidores quanto à relação de preço e qualidade dos imóveis ofertados em 2010. Enquanto que em Realeza 43% afirmaram que os "Valores não correspondiam à qualidade do imóvel", em Laranjeiras foi 50% e em Cerro Largo, 78%.

Observa-se que Cerro Largo é a que apresentou os maiores valores de aluguel dos servidores em 2010 das três cidades estudadas (média de R\$806,25, enquanto em Realeza era R\$668,33 e Laranjeiras do Sul era R\$577,50). Essa diferença pode estar relacionada com a informação obtida em entrevistas na cidade que afirmaram que, antes mesmo da chegada da universidade já havia um processo de supervalorização dos imóveis devido às indenizações dos proprietários de terras de áreas inundadas (594 áreas) pela Usina São José construída

entre 2007 e 2011<sup>123</sup>, que acabaram sendo investidas, em sua maioria, em imóveis em Cerro Largo. De acordo com técnico da prefeitura e um dos corretores de imóveis entrevistados, a conjuntura de valores das indenizações altos e o aumento da procura por imóveis, provocou a supervalorização imobiliária. A universidade implantou-se logo após esse processo, ampliando ainda mais os preços dos imóveis, segundo o entrevistado.

Outra diferença evidente entre as percepções dos servidores de cada município é relativa ao grau de abertura das cidades às mudanças demandadas pela presença da Universidade. Em Cerro Largo apenas 30% dos docentes indicaram que "A dinâmica urbana da cidade se alterou com a chegada da UFFS (novos comércios abriram, novos serviços se instalaram)", enquanto que nas demais cidades mais da metade dos docentes disseram que houve uma dinamização dos comércios e serviços, principalmente.

A cidade, antes tida como 'pacata' pelos munícipes, ficou mais movimentada necessitando adaptação do trânsito das ruas, instalação de máquinas de cartão no comércio etc. Verificou-se a abertura de mais negócios relacionados a refeições. (Relato de técnico de Laranjeiras do Sul manifestado no questionário, 2017).

E, nesse mesmo sentido, há uma diferença significativa entre as percepções dos reflexos da presença da Universidade nos municípios em relação à rede urbana onde se inserem. Enquanto que em Realeza e Laranjeiras do Sul, 57% e 46% dos servidores, respectivamente, percebem que "A partir da instalação da UFFS, o município ganhou maior importância regional, atraindo investimentos de empresários de outros municípios", em Cerro Largo ninguém teve essa percepção.

Houve melhoria depois da chegada da UFFS. Capitais regionais foram direcionados para melhorar e ampliar ofertas. (Relato de docente que já morava Laranjeiras do Sul antes da UFFS, manifestado no questionário, sobre os investimentos regionais a partir da instalação da UFFS, 2017).

Outro ponto que demonstra a diferença do grau de dinamicidade do mercado imobiliário acontece quando se observa que apenas dois dos dez docentes de Cerro Largo (20%) perceberam "[...] um processo de verticalização da cidade após a chegada da UFFS", enquanto em Realeza sete dos doze (58%) e em Laranjeiras do Sul oito dos treze (62%) afirmam que a cidade se verticalizou. Essa diferença também resulta que, enquanto nessas duas últimas cidades as opiniões se equilibram em relação ao mercado estar atualmente atendendo ou não a demanda de moradias gerada pela comunidade acadêmica, em Cerro Largo prevalece a percepção de que a cidade consegue atender apenas parcialmente essa

---

<sup>123</sup> Informação disponível em: <<http://slideplayer.com.br/slide/42587/>>. Acesso em 03/01/2017.

demanda (46% dos servidores, chegando a 67% entre os técnicos tem essa percepção e apenas 8% afirma atender plenamente).

As percepções relatadas dos agentes imobiliários, técnicos das prefeituras e servidores sobre o mercado imobiliário das três cidades pequenas estudadas, obtidas por entrevistas e questionário, reforçam algumas das análises dos dados quantitativos apresentadas no capítulo anterior. Ainda que as entrevistas e as respostas do questionário não envolvam o universo de servidores e agentes envolvidos, os resultados corroboram principalmente as percepções da pesquisadora em visitas de campo, indicando: a. o despreparo do setor imobiliário dos municípios para suprir a demanda de moradias para os servidores e estudantes da universidade no início de suas atividades; b. a posterior organização do setor (envolvendo agentes externos e internos) a partir da demanda, com a expansão das suas ações seja com a abertura de novos loteamentos, seja com a oferta de tipologias mais apropriadas as necessidades da demanda; c. a supervalorização dos imóveis em comparação com centros maiores; d. o grau de influência de interesses pessoais e políticos no processo de estruturação das cidades, favorecendo ou não a ação do capital imobiliário. Enfim, as percepções levantadas na pesquisa relatadas nesse capítulo, em conjunto com os dados quantitativos discutidos no capítulo anterior, confirmam uma alteração no processo de produção dessas pequenas cidades após a instalação dos *campi* da UFFS, intensificando o papel dos agentes imobiliários nos processos de transformações urbanas, motivados pela expectativa de obtenção de lucro a partir da exploração do solo dessas cidades. Essas expectativas extrapolam a escala local, atraindo investidores da escala regional, o que resulta na inserção dessas pequenas cidades em um circuito interescalar de capitais.



## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações observadas no espaço urbano das pequenas cidades estudadas após a instalação dos *campi* da UFFS, apontaram para uma mudança no padrão de produção desses espaços, evidenciando novos agentes como preponderantes no processo de estruturação dessas cidades. As análises realizadas no âmbito desta tese indicaram que o aumento da demanda por moradias e as expectativas de desenvolvimento geradas pela presença dos *campi* da universidade, inseriram essas cidades num circuito regional da economia, atraindo agentes e investimentos externos. Estes tornaram-se responsáveis pela reprodução da mesma lógica de produção de cidades maiores, baseadas nos interesses do capital.

A política federal do REUNI permitiu que inúmeras cidades brasileiras de pequeno e médio porte localizadas no interior do país, recebessem em seus espaços urbanos *campi* de universidades federais, ou seja, grandes empreendimentos públicos, com a intenção de promover o desenvolvimento das regiões onde se inserem e, conseqüentemente, reduzir disparidades territoriais. Este desenvolvimento é facilitado devido ao fato de que estes *campi* pertencerem a uma estrutura organizacional mais ampla de universidades multicampi concebidas para abranger uma realidade regional específica.

Esses empreendimentos, que partiram da proposta de uma política idealizada na escala federal e se estabeleceram dentro de uma concepção regional, no entanto, foram implantados em espaços urbanos ausentes de planejamento que sustentassem os impactos gerados na escala intraurbana. No caso da UFFS, a decisão pelos municípios de instalação ocorreu, essencialmente, por motivações políticas (fruto do atendimento de reivindicações da sociedade civil organizada regionalmente, principalmente dos movimentos sociais), sem a avaliação da política pública em relação a seus efeitos espaciais. Esses espaços tornaram-se, então, vulneráveis à ação do capital imobiliário que se transformou no principal responsável pelos processos de adaptação dos espaços urbanos às novas demandas geradas pelo empreendimento. Essas demandas, até então inexistentes nas cidades, acabaram por atrair agentes que atuam na escala regional e/ou por criar/fortalecer agentes internos às cidades, que até então não tinham relevância. Sendo assim, verificou-se, a partir do caso estudado, que a política de ensino idealizada na escala federal tornou-se, a partir da ação de seus agentes, mecanismo de transformação dos territórios na escala local, que é onde os impactos se espacializam.

Novas relações territoriais se estabeleceram, portanto, nessas cidades, em função da ampliação da demanda de moradias que a UFFS gerou e no consequente aumento dos preços da terra) e a expectativa de desenvolvimento futuro. O interesse e a ação dos agentes que atuam nas diferentes escalas geográficas permitiram a inserção dessas pequenas cidades em uma rede mais ampla do capital.

As análises desenvolvidas na tese permitem, confirmar, portanto, a hipótese apresentada na introdução do trabalho de que o espaço urbano de pequenas cidades que recebem grandes empreendimentos públicos organizados regionalmente, torna-se passível da ação do capital que age articuladamente a partir de ações interescares e que definem a lógica de produção do espaço urbano dessas cidades.

As análises dos dados institucionais relacionados aos deslocamentos de pessoas e de bens materiais gerados pelos *campi*, assim como de origem dos estudantes e servidores, também confirmaram a influência da UFFS na geração ou fortalecimento de uma rede de interesses regionais, nesse caso, mais diretamente relacionada às atividades da universidade. Foi possível identificar um aumento da demanda por moradias a partir do acréscimo populacional de estudantes e servidores que se deslocam de outras regiões do sul do país e se instalam nessas cidades, e a atração de um grande número de estudantes, principalmente, e de servidores de cidades do entorno, que se deslocam diariamente para essas cidades em função das aulas e trabalho.

Esses deslocamentos confirmaram também a lógica regional de implantação da UFFS, gerando ou reforçando relações nas regiões de influência de cada um dos municípios estudados, contemplando o objetivo presente nos discursos institucionais de desenvolvimento com abrangência regional. As três cidades, portanto, devem alterar o panorama apresentado pelo IBGE em 2007 (REGIC) em relação aos padrões de dependência desses municípios às cidades maiores. A Universidade permitiu, então, a ampliação do papel dessas pequenas cidades na rede urbana, a partir de, segundo Corrêa (1997a), um processo de especialização (a educação superior pública).

Os espaços urbanos dessas cidades, que apresentavam uma organização espacial mais simples<sup>124</sup>, quando passaram a ter interferência de outras escalas (regional e federal) a partir da ação dos seus agentes, inseriram-se na lógica de produção do mercado. Fenômenos

---

<sup>124</sup> Referência à forma centralizada e configuração segmentada de organização explicitada por Corrêa (2004, p.40) em que as cidades estruturam-se em núcleo central e zona periférica. Na área central os usos são mais intensos, os preços dos imóveis é mais elevado e é onde localiza-se população de mais alta renda. A área periférica é mais refeita, ausente de atividades e é onde se concentram as áreas residenciais de mais baixa renda.

socioespaciais urbanos comuns em grandes e médias cidades, como a especulação imobiliária, se implantaram, acompanhados de estratégias do capital para atrair novos investimentos, com discursos de "supervalorização", de "desenvolvimento" e "crescimento futuro". Nesse contexto, novos agentes internos foram criados na perspectiva de reproduzir essas estratégias e obter lucro a partir da terra urbana.

Mesmo que tenham sido identificadas particularidades nas três cidades estudadas em relação aos impactos da implantação dos *campi* da UFFS nos seus espaços urbanos (devido, principalmente a diferenças de ação e influência dos agentes internos na defesa de seus interesses), observou-se características comuns, tais como um processo acelerado de expansão horizontal de suas malhas urbanas, assim como um aumento dos preços da terra acima da inflação do período. Pondera-se que esse processo foi influenciado, de acordo com as entrevistas, pelo início do Programa Habitacional "Minha Casa Minha Vida" do Governo Federal, embora, o aumento acelerado dos preços dos imóveis, identificado nos dados das movimentações imobiliárias no período, acabaram inviabilizando, em muitos casos, o enquadramento destes nos limites de financiamento definido para esse tamanho de cidade. Os depoimentos dos corretores imobiliários (que atuam na cidade e na região) e dados das movimentações imobiliárias, no entanto, não atribuíam a esse fato a motivação das rápidas mudanças que aconteceram nas cidades, mas, sim, à instalação da Universidade.

Em relação às transformações do espaço urbano das cidades após a chegada da UFFS, observou-se que, no caso de Realeza (PR), os impactos foram mais evidentes na paisagem do que nas demais cidades, em função, prioritariamente, de uma maior abertura do mercado a investimentos externos. Ainda que o número de agentes tenha sido menor, por exemplo, do que em Laranjeiras do Sul, observou-se, pelas análises dos dados levantados e pelas entrevistas, que esses definiram a lógica de expansão da cidade (na direção do *campus*) e os preços do mercado imobiliário.

Em Laranjeiras do Sul (PR), observou-se uma maior influência dos agentes internos no processo de estruturação urbana da cidade a partir da instalação da UFFS, ainda que o levantamento tenha apontado para um grande número de empreendedores externos atuando (muitos deles já tinham alguma relação anterior com a cidade). Esse fato, de acordo com as análises das entrevistas apresentadas, está relacionado a uma maior influência dos agentes locais nos processos municipais de aprovação de loteamento, assim como na definição de leis, privilegiando seus interesses.



Já em Cerro Largo (RS), observou-se menor intervenção do capital imobiliário no processo de expansão da malha urbana, em função da dificuldade de aprovação de projetos no município devido a exigências maiores nas análises que, segundo todos os corretores imobiliários da cidade, privilegiavam o interesse pessoal do servidor público responsável. Ou seja, no caso de Cerro Largo, as práticas comuns em cidades pequenas de relações pessoais se sobrepuseram aos interesses do capital regional. Para além disso, a implantação de uma usina hidrelétrica no município, anterior à chegada da UFFS, de acordo com as pesquisas, permitiu um aumento dos preços da terra em função dos interesses do capital. Com a chegada da UFFS esse processo se ampliou.

Quanto aos dados levantados pela pesquisa, embora as quantificações apresentadas possam ser pequenas em comparação com cidades maiores, as análises das repercussões geradas nessa escala de cidade são muito significativas e capazes de mudar o próprio processo de produção do espaço urbano e de criar novos agentes que passam a produzir espaços a partir de seus interesses.

A especificidade das cidades pequenas de responder rapidamente a um estímulo, exigiu, inclusive uma mudança de olhar da pesquisadora sobre os espaços urbanos (já que costumava trabalhar com cidades maiores). As análises e aproximações do objeto, principalmente em campo, demonstraram que pequenas movimentações no espaço urbano dessas cidades, alteraram profundamente suas dinâmicas. São ações, muitas vezes individuais (como ocorreu em Cerro Largo em relação à prática do responsável pelo setor de planejamento), que determinam muitos processos urbanos. Essas cidades, como já foi apontado por Barbosa, Petterini e Ferreira (2015), tornam-se mais susceptíveis a qualquer alteração.

Essa construção do olhar da pesquisadora para esta realidade foi um desafio constante durante toda a pesquisa, principalmente por não encontrar interlocutores com a mesma problemática. São poucas as referências sobre o espaço intraurbano de cidades pequenas. A aproximação da escala e a compreensão do impacto dos dados, exigiu esforços dispendiosos na observação e análise do fenômeno.

Acredita-se que o trabalho possa contribuir para despertar o olhar da academia e dos planejadores sobre as cidades pequenas na escala intraurbana, ultrapassando barreiras de olhar de conjunto, de generalizações, de relações de dependência, que é o que predominantemente se discute nessa escala de cidade, sem que se perca de vista o emaranhado de relações interescares em que elas estão envolvidas, em um processo de construir e ser construídas. Só

a partir da ampliação dos estudos sobre essas realidades será possível criar parâmetros que reconheçam as especificidades dessas cidades, sem que se perca as relações de conjunto, auxiliando na elaboração de políticas públicas efetivas e conscientes, capazes de rapidamente (que é como os processos se estabelecem), intervir e direcionar o processo de produção dessas cidades.

Outra discussão que as análises do trabalho abordam e que merece ser aprofunda em estudos futuros é sobre os limites da setorialização das políticas públicas e os impactos territoriais resultantes. Observou-se que o descompasso entre a política educacional de expansão e descentralização das universidades (na escala federal) e a política territorial de planejamento urbano (na escala local) permitiu que o capital se apropriasse de parte do processo, criando novas frentes de exploração da terra de acordo com seus interesses. O distanciamento entre a política educacional e as demandas habitacionais, principalmente, geradas no espaço, permitiram o fortalecimento da ação do mercado imobiliário, gerando processos de supervalorização dos imóveis e especulação, o que, numa última instância, dificulta o acesso da população à terra urbana.

Sugere-se também a complementação futura desse estudo, a partir da atualização dos dados do Censo de 2020, pois os dados oficiais (Censo, 2010 e REGIG, 2007) apresentam uma lacuna não contemplando as transformações rápidas e intensas que essas cidades sofreram a partir de 2010, com a consolidação dos *campi* da UFFS em seus espaços urbanos, ou seja, estudos futuros permitiriam um aprofundamento das análises apresentadas, complementando-as<sup>125</sup>.

---

<sup>125</sup> Pondera-se que, com a diminuição dos investimentos na política de expansão das universidades públicas em 2016, novo cenário se estabelece, podendo os dados oficiais de 2020 não demonstrarem fielmente as rápidas alterações das cidades de estudo no recorte temporal adotado no trabalho (até meados dos anos 2010).



## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. *Mercado e Ordem Urbana. Do caos à Teoria da Localização Residencial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil: FAPERJ, 2001.

AMORIM, Cassiano Caon. *O uso do território brasileiro e as instituições de ensino superior*. 335f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2010.

ARAÚJO, Tânia Bacelar de. Palestra magna: política pública, participação social, desenvolvimento sustentável e territórios. In: MIRANDA, Carlos; TIBURCIO, Breno (orgs.). *Articulação de políticas públicas e atores sociais*. Brasília: IICA, 2008. Série Desenvolvimento Rural Sustentável, V.8, p.282.

BACELAR, Winston Kleiber de Almeida. Análise da pequena cidade sob o ponto de vista político-administrativo. In: DIAS, Patrícia C., SANTOS, Jânio (Orgs.). *Cidades Médias e Pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos*. Salvador: SEI, 2012, pp. 81-102.

BARBOSA, Marcelo Ponte; PETTERINI, Francis Carlo; FERREIRA, Roberto Tatiwa. Avaliação do Impacto da política de expansão das universidades federais sobre as economias municipais. In: *Associação Nacional dos Centros de Pós-Graduação em Economia*. [S.l.]. 2015. Disponível em: <[https://www.anpec.org.br/encontro/2015/submissao/files\\_I/i12-6599011d2e3082ef34b038002f88e41c.pdf](https://www.anpec.org.br/encontro/2015/submissao/files_I/i12-6599011d2e3082ef34b038002f88e41c.pdf)>. Acesso em: 16 out. 2017.

BAUMGARTNER, Wendel Henrique. *Cidades Universitárias, Cidades Médias, Cidades Pequenas: Análises Sobre o Processo de Instalação de Novos Campi Universitários*. Espaço Aberto (UFRJ), v. 5, p. 73-93, 2015a.

\_\_\_\_\_. A recente expansão das Universidades Federais no Brasil e os impactos no espaço urbano de cidades médias da Bahia. In: *Anais do XIV Simpósio brasileiro de Geografia Urbana*. Fortaleza, 2015b.

BERTÊ, A.M.A., LEMOS, B.O., TESTA, G., ZANELLA, M.A.R., OLIVEIRA, S.B. Perfil Socioeconômico - COREDE Campanha. *Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, n. 26, p. 75-111, fev. 2016a. Disponível em: <<https://revistas.fee.tche.br/index.php/boletim-geografico-rs/issue/view/231/showToc>>. Acesso em 13 jun. 2018.

\_\_\_\_\_. Perfil Socioeconômico - COREDE Sul. *Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, n. 26, p. 822-868, fev. 2016b. Disponível em: <<https://revistas.fee.tche.br/index.php/boletim-geografico-rs/issue/view/231/showToc>>. Acesso em 13 jun. 2018.

BIEGER, Bruna Franciéli e FLORES, Maria Lorete Thomas. Percepção ambiental de uma comunidade deslocada pela construção de uma usina hidrelétrica. In: *Anais do VI Encontro Regional Sul de Ensino de Biologia*. URI Santo Ângelo, 2013. Disponível em: <[http://santoangelo.uri.br/erebiosul2013/anais/wp-content/uploads/2013/07/poster/13558\\_224\\_Maria\\_Lorete\\_Thomas\\_Flores.pdf](http://santoangelo.uri.br/erebiosul2013/anais/wp-content/uploads/2013/07/poster/13558_224_Maria_Lorete_Thomas_Flores.pdf)>. Acesso em 02 jan. 2018.

BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRANCO, Maria Luisa Castello. Cidades médias no Brasil. In: SPOSITO, Eliseu S., SPOSITO, Maria Encarnação B. (org). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

BRASIL. MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. *Lula sanciona lei que cria Universidade Federal da Fronteira Sul*. 2009. Disponível em: <[http://portal.mec.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=14310](http://portal.mec.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=14310)>. Acesso em 26 maio 2015.

BRASIL. MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. *Análise sobre a Expansão das Universidades Federais 2003 a 2012*. Relatório da Comissão Constituída pela Portaria nº 126/2012. Brasília, 2012. Disponível em: <[http://portal.mec.gov.br/index.php?option=com\\_docman&view=download&alias=12386-analise-expansao-universidade-federais-2003-2012-pdf&category\\_slug=janeiro-2013-pdf&Itemid=30192](http://portal.mec.gov.br/index.php?option=com_docman&view=download&alias=12386-analise-expansao-universidade-federais-2003-2012-pdf&category_slug=janeiro-2013-pdf&Itemid=30192)>. Acesso em: 13 maio 2015.

BRASIL. MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL. *FAIXA DE FRONTEIRA - Programa de Promoção do Desenvolvimento da Faixa de Fronteira - PDFF*. 2009b. Disponível em: <[http://www.integracao.gov.br/c/document\\_library/get\\_file?uuid=e5ba704f-5000-43df-bc8e-01df0055e632&groupId=10157](http://www.integracao.gov.br/c/document_library/get_file?uuid=e5ba704f-5000-43df-bc8e-01df0055e632&groupId=10157)>. Acesso em 01 jan. 2018.

BRASIL. MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL. *PROMESO - Programa de Promoção da Sustentabilidade de Espaços Sub-Regionais*. 2009a. Disponível em: <[http://www.integracao.gov.br/c/document\\_library/get\\_file?uuid=55ad7cc0-c050-4a56-af51-52f638f47b08&groupId=10157](http://www.integracao.gov.br/c/document_library/get_file?uuid=55ad7cc0-c050-4a56-af51-52f638f47b08&groupId=10157)>. Acesso em 01 jan. 2018.

BRAULIO, Silvia Neide. *Proposta de uma metodologia para avaliação de imóveis urbanos baseado em métodos estatísticos multivariados*. 2005. Dissertação. Mestrado em Ciências. Programa de Pós-Graduação em Métodos Numéricos em Engenharia. Universidade Federal do Paraná. Disponível em: <<http://livros01.livrosgratis.com.br/cp078549.pdf>>. Acesso em 18 dez. 2017.

BRITO, Leonardo Chagas. *A importância dos estudos sobre interiorização da universidade e reestruturação territorial*. In: Revista Brasileira de Geografia Econômica, Ano II, n. 4. 2014. Disponível em: <<http://espacoeconomia.revues.org/802>>. Acesso em 10 set. 2015.

CAPEL, Horacio. *Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español*, Revista de Geografia, vol. VII, nº 1-2, Universidad de Barcelona, p. 19-56. 1974. Disponível em: <<http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/download/45880/56672>>. Acesso em 10 ago. 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

CARVALHO, Cristina Helena Almeida de. *A política pública para a educação superior no Brasil (1995-2008): ruptura e/ou continuidade?* 456 f. Tese (Doutorado em Ciências

Econômicas). Programa de Pós-Graduação em Ciências Econômicas, Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Campinas, 2011.

CMP. *A Rede de Pesquisas Cidades Médias e Pequenas da Bahia*. Disponível em: <<http://simposioredemp.blogspot.com.br/2014/04/blog-post.html>>. Acesso em 07 jan. 2018.

CORONEL, Daniel Arruda, ALVES, Fabiano Dutra, AMARAL, Mariângela Silva. *Notas sobre o processo de desenvolvimento da Metade Sul e norte do estado do Rio Grande do Sul: uma abordagem comparativa*. Revista Perspectiva Econômica. v.3, n. 2, p. 27- 43, jul-dez, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. Origem e tendências da rede urbana brasileira: algumas notas. p. 93-106. In: CORRÊA, R.L. *Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997a

\_\_\_\_\_. Dimensões de análise das redes geográficas. p. 107-118. In: CORRÊA, R.L. *Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997b.

\_\_\_\_\_. Região: a tradição geográfica. p. 183-196. In: CORRÊA, R.L. *Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997c.

\_\_\_\_\_. *Globalização e reestruturação da rede urbana - uma nota sobre as pequenas cidades*. Revista Territórios, Rio de Janeiro, ano 4. n.6, jan./jun.1999. Disponível em: <[http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/06\\_5\\_correa.pdf](http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/06_5_correa.pdf)>. Acesso em 18 set. 2015.

\_\_\_\_\_. *Rede urbana e formação espacial - uma reflexão considerando o Brasil*. Território, Rio de Janeiro: Garamond, ano V, n.8, p.121-129, jan./jun.2000. Disponível em: <[http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/08\\_5\\_lobato.pdf](http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/08_5_lobato.pdf)>. Acesso em 16 jul. 2015.

\_\_\_\_\_. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Atica, 2004.

\_\_\_\_\_. Espaço: um conceito-chave da geografia. p. 15 a 47. In: CORRÊA, Roberto Lobato; CASTRO, Iná Elias de.; GOMES, Paulo Cesar da Costa (org). *Geografia: Conceitos e Temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009 (1995).

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et. al. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*, São Paulo: Contexto, 2011, p. 41-51.

CORSEUIL, C. e FOGUEL, M. *Uma sugestão de deflatores para rendas obtidas a partir de algumas pesquisas domiciliares do IBGE*. Mercado de Trabalho-Conjuntura e Análise. Rio de Janeiro, IPEA, 2002. Acesso em 06 jul. 2017.

DIAS, Leila Christina. Redes: emergência e organização. p. 141 a 162. In: CORRÊA, Roberto Lobato; CASTRO, Iná Elias de.; GOMES, Paulo Cesar da Costa (org). *Geografia: Conceitos e Temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009 (1995).

DIAS, Patrícia C., SANTOS, Jânio. Cidades médias e pequenas: considerações introdutórias. In: DIAS, Patrícia C., SANTOS, Jânio (Orgs.). *Cidades Médias e Pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos*. Salvador: SEI, 2012.

ENDLICH, Angela Maria. Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do Noroeste do Paraná. 2006. 505 f. Tese (Doutorado)-Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. O conceito de região e sua discussão. p. 49 a 76. In: CORRÊA, Roberto Lobato; CASTRO, Iná Elias de.; GOMES, Paulo Cesar da Costa (org). *Geografia: Conceitos e Temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009 (1995).

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

HENRIQUE, Wendel. *Dinâmicas urbanas e regionais em cidades médias após a instalação de universidades públicas*. In: XII Seminário Internacional RII. Belo Horizonte, Cedeplar, 2012. Disponível em: <<http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais/g6/dinamicas%20urbanas%20e%20regionais%20em%20cidades%20medias%20apos%20a%20instalacao%20de%20universidades%20publicas.pdf>>. Acesso em 19 nov. 2012.

HOFF, Debora Nayar; SAN MARTIN, Aline Schimidt; SOPEÑA, Mauro Barcellos. *Universidades e desenvolvimento regional: impactos quantitativos da UNIPAMPA em Sant'Ana do Livramento*. Redes, v. 16, n. 3, p. 157-183, 2011

IBGE: Censos Demográficos 2000, 2010. Rio de Janeiro: IBGE.

IBGE: Produto interno bruto dos municípios - 2013. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/painel/economia.php?lang=&codmun=412140&search=parana|realeza|info%EFicos:-despesas-e-receitas-or%E7ament%E1rias-e-pib>>. Acesso em 07 jan. 2017.

IBGE: Regiões de Influência das cidades. 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/regic.shtm>>. Acesso em 04 nov. 2014.

IBGE: Estimativa da população residente no Brasil e unidade da federação com data de referência em 1º de julho de 2017. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=resultados>>. Acesso em 18 dez. 2017.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. *Indicadores de mobilidade urbana da PNAD 2012*. Brasília: Ipea, 2013. (Comunicado do Ipea, n. 161).

MARASCHIN, Clarice; CAMPOS, Heleniza Ávila; PICCININI, Livia Salomão. Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS. Cadernos do PROARQ (UFRJ), v. 19, p. 111-130, 2012. Disponível em: <<https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/72119/000881995.pdf?sequence=1>>. Acesso em 10 dez. 2014.

MELAZZO, Everaldo Santos. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: *XVI Encontro Nacional de Geógrafos*, 2010, Porto Alegre. XVI ENG. Porto Alegre: AGB, 2010.



MELO, Nágela Aparecida de. *Pequenas cidades da microrregião geográfica de Catalão (GO): análises de seus conteúdos e considerações teórico-metodológicas*. 527 f. Tese (Doutorado)-Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

NEVES, Clarissa Eckert Baeta. Ensino Superior no Brasil: expansão, diversificação e inclusão. Preparado para apresentação no Congresso de 2012 da LASA (Associação de Estudos Latino Americanos), São Francisco, Califórnia, maio 2012.

OLIVEIRA JÚNIOR, Antonio. *A universidade como polo de desenvolvimento local/regional*. In: Anais do I Simpósio Mineiro de Geografia. Alfenas, 2014.

PEREIRA, Thiago Ingrassia. *Classes populares na universidade pública brasileira e suas contradições: a experiência do Alto Uruguai Gaúcho*. Curitiba: CRV, 2015.

PONTES, Beatriz Maria Soares. As mudanças no processo produtivo capitalista e suas repercussões nas cidades médias nordestinas. In: Eliseu Savério Sposito; M. Encarnação Beltrão Sposito; Oscar Sobarzo. (Org.). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 327-346.

\_\_\_\_\_. Contradições, Mudanças e Permanências nos Espaços Urbanos Nordestinos. In: DIAS, Patrícia C., SANTOS, Jânio (Orgs.). *Cidades Médias e Pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos*. Salvador: SEI, 2012, p. 19-46.

Portal Brasil (2015). *Reitores relatam crescimento das universidades por meio do Reuni*. 10 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/educacao/2015/04/reitoresrelatamcrescimentodasuniversidadespormeiodoreuni>>. Acesso em 13 de maio de 2015.

REALEZA. *Portal da Governança*. 2014. Disponível em: <<http://177.44.175.151:7474/esportal/scpreceitaarrecadada.listReceitaArrecadadaAno.logic>>. Acesso em 18 dez. 2017.

RECHE, Daniella. *Leis e planos urbanos na produção da cidade: o caso de Chapecó, SC*. Florianópolis, 2008. xi, 154 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade

RECHE, Daniella; SUGAI, Maria Inês. *A influência do capital agroindustrial na distribuição sócio-espacial urbana do município de Chapecó no sul do Brasil*. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

RECIME. *Sobre a RECIME - Objetivos da pesquisa atual*. Disponível em: <[www.recime.org](http://www.recime.org)>. Acesso em 07 jan. 2018.

REGIC. Instituto Brasileiro de Geografia Estatística. Regiões de Influência das Cidades. Rio de Janeiro: IBGE, 2007.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Sentidos da urbanização: desafios do presente. In: SPOSITO, Eliseu S., SPOSITO, Maria Encarnação B. (org). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

ROLIM, Cássio Frederico Camargo. SERRA, Maurício Aguiar. *Universidade e desenvolvimento regional: o apoio das Instituições de Ensino Superior ao desenvolvimento regional*. Curitiba: Juruá, 2009.

RORATO, Geisa Zanini. *Repercussões territoriais das redes de ensino superior no sul do Brasil*. p. 1184-1196. Anais do I Congresso Brasileiro de Geografia Política, Geopolítica e Gestão do Território, 2014. Rio de Janeiro. Porto Alegre: Editora Letra1; Rio de Janeiro: REBRAGEO, 2014.

RORATO, Geisa Zanini; Rückert, Aldomar Arnaldo. *Por uma abordagem das Universidades no sul do Brasil a partir dos atores e das múltiplas escalas de poder e gestão*. Anais do XVI ENANPUR. Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <[http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb\\_dl=215](http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=215)>. Acesso em 08 set. 2015.

RORATO, Geisa Zanini. *Expansão do ensino superior federal, atores territoriais e emergência de novas escalas de poder e gestão: a Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS)*. 257 f. Tese (Doutorado)-Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016.

ROSIÈRE, Stéphane. *Géographie politique & Géopolitique. Une grammaire de l'espace politique Les acteurs géopolitiques*. 2e édition. Paris: Ellipses. 2007, p. 283-346.

SANTOS, Milton. *Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método*. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n 54, p. 35-59, jun. 1977. Disponível em: <[http://miltonsantos.com.br/site/wp-content/uploads/2011/08/sociedade-e-espaco-a-formacao-social-como-teoria-e-com-metodo\\_MiltonSantos\\_1977.pdf](http://miltonsantos.com.br/site/wp-content/uploads/2011/08/sociedade-e-espaco-a-formacao-social-como-teoria-e-com-metodo_MiltonSantos_1977.pdf)>. Acesso em 11 set. 2015.

\_\_\_\_\_. *As cidades locais no Terceiro mundo: o caso da América Latina*. In: Santos, Milton. *Sociedade e espaço*. Petrópolis: Vozes, 1979. P. 69-75.

\_\_\_\_\_. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006 (1996)

\_\_\_\_\_. *Espaço e método*. 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SAVIANI, Dermeval. A expansão do ensino superior no Brasil: mudanças e continuidades. *Póiesis Pedagógica*, v.8, n.2, ago./dez.2010; p.4-17

SILVEIRA, Tamyres Virgínia Lopes; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. *Pequenas cidades: em busca de um conceito*. In: Anais do Simposio Cidades Médias e Pequenas da Bahia. Salvador: 2014. Disponível em: <<http://periodicos.uesb.br/index.php/ascmpa/article/view/4456>>. Acesso em: 10 dez. 2015.

SOARES, Beatriz Ribeiro. *Pequenas e médias cidades: um estudo das relações socioespaciais nas áreas de cerrado em Minas Gerais*. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 461-494.

SOARES, B. R.; MELO, N. A. *Cidades Médias e Pequenas: Reflexões sobre os Desafios no Estudo dessas Realidades Socioespaciais*. In: LOPES, D. M. F.; HENRIQUE, W. (Orgs.) *Cidades Médias e Pequenas: Teorias, Conceitos e Estudos de Caso*. Salvador: SEI, 2010. p. 229-247.

SOARES, Paulo Roberto. Cidades médias e aglomerações urbanas: a nova organização do espaço regional no sul do Brasil. In: SPOSITO, Eliseu S., SPOSITO, Maria Encarnação B. (org). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. *O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento*. p. 77 a 116. In: CORRÊA, Roberto Lobato; CASTRO, Iná Elias de.; GOMES, Paulo Cesar da Costa (org). *Geografia: Conceitos e Temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009 (1995).

SPINELLI, Juçara. *Dinâmica do mercado imobiliário e produção do espaço urbano em Passo Fundo, RS (1990-2010)*. Porto Alegre, 2013. Projeto de qualificação de tese (Doutorado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Programa de Pós-graduação em Geografia.

\_\_\_\_\_. *Mercado Imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo, RS*. Tese de doutorado. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2015.

SPINELLI, Juçara; SOARES, Paulo. *Reestruturação econômica e reprodução do espaço urbano. Reflexos sobre o mercado imobiliário de cidades médias*. In: Geo UERJ, v. 2, n. 24. 2013. Disponível em: < <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/5342/9043>>. Acesso em 10/09/2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 233 -253.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; ELIAS, D.; SOARES, Beatriz Ribeiro; MAIA, D. S; AGUIAR, E. T. . O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). *Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 35-68.

SILVEIRA, Tamyres Virgínia Lopes; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. Pequenas cidades: em busca de um conceito. In: Anais do Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia. Disponível em <<http://periodicos.uesb.br/index.php/ascmpa/article/view/4456>>

TISCHER, Wellington. *Ensino superior público e desenvolvimento regional: criação, implantação e expansão da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) Na Mesomercosul*. 160 f. Dissertação (Mestrado Profissional) - Universidade do Estado de Santa Catarina, 2016.

TRINDADE JR., Saint-Clair C. *Agentes, redes e territorialidades urbanas*. Revista Território, Rio de Janeiro, ano 3, n. 5, pp. 31-50, jul./dez. 1998.

UNIPAMPA. Disponível em: <[http://porteiras.unipampa.edu.br/alegrete/index.php?option=com\\_content&view=article&id=45&Itemid=54](http://porteiras.unipampa.edu.br/alegrete/index.php?option=com_content&view=article&id=45&Itemid=54)> Acesso em 09/06/2015.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL. *Criação da UFFS é aprovada pelo Senado*. 2009. Disponível em: <<http://antiga.uffs.edu.br/wp/?p=152>>. Acesso em 09 jun. 2015.

\_\_\_\_\_. *Relatório de gestão pro tempore: 2009-2015*. Universidade Federal da Fronteira Sul. Chapecó: [s.n.], 2015.

\_\_\_\_\_. a. *A Instituição*. Disponível em:  
<[http://historico.uffrs.edu.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=90&Itemid=822](http://historico.uffrs.edu.br/index.php?option=com_content&view=article&id=90&Itemid=822)>. Acesso em 18 jun. 2015.

\_\_\_\_\_. b. *Histórico da UFFS*. Disponível em:  
<[http://historico.uffrs.edu.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=85&Itemid=826](http://historico.uffrs.edu.br/index.php?option=com_content&view=article&id=85&Itemid=826)>. Acesso em 16 jun. 2015.

UNIMED. *Unimed Chapecó adquire terreno para futuro hospital universitário*. 2015. Disponível em:  
<[http://www.unimed.coop.br/pct/index.jsp?cd\\_canal=49146&cd\\_secao=49125&cd\\_materia=372322](http://www.unimed.coop.br/pct/index.jsp?cd_canal=49146&cd_secao=49125&cd_materia=372322)>. Acesso em 26 jun. 2015.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PAMPA. Disponível em:  
<[http://porteiros.unipampa.edu.br/alegrete/index.php?option=com\\_content&view=article&id=45&Itemid=54](http://porteiros.unipampa.edu.br/alegrete/index.php?option=com_content&view=article&id=45&Itemid=54)>. Acesso em 09 jun. 2015.

VEDOVELLI, Giane Mara Conte. *Fatores influentes no processo de implantação de universidades federais*. 2014. 147 p. Dissertação (Mestrado profissional) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Sócio Econômico, Programa de Pós-Graduação em Administração Universitária, Florianópolis, 2014.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

\_\_\_\_\_. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Nobel, 2012.

WISSENBACH, Tomás Cortez. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007*. 2008. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2008.

## APÊNDICE A – Dados referente à rede de deslocamentos da UFFS

**Tabela 28 - Participação dos deslocamentos gerados pelos *campi* em 2014 de acordo com as distâncias dos *campi* aos municípios de destino.**

<i>Campi</i> – origem	Participação dos deslocamentos por distância dos <i>campi</i>					
	Até 50 km	50 a 100 km	100 a 150 km	150 a 200 km	200 a 500 km	Acima de 500 km
Chapecó	5,6%	29,3%	4,4%	18,9%	41,1%	0,6%
Erechim	12,4%	81,3%	3,5%	0,8%	2,0%	0,0%
Passo Fundo	6,0%	14,7%	0,0%	76,7%	2,6%	0,0%
Cerro Largo	9,4%	35,2%	6,1%	0,9%	48,4%	0,0%
Realeza	17,6%	34,7%	4,2%	6,7%	36,1%	0,6%
Laranjeiras do Sul	59,5%	3,7%	5,0%	8,2%	23,4%	0,3%

Fonte: Setor de Transportes da UFFS e Google Maps (para o cálculo das distâncias). Elaboração: RECHE, D.

**Tabela 29 - Participação dos deslocamentos gerados pelos *campi* em 2014 de acordo com as distâncias dos *campi* aos municípios destino desconsiderando os deslocamentos entre *campi*.**

<i>Campi</i> – origem	Participação dos deslocamentos por distância dos <i>campi</i> SEM considerar os inter <i>campi</i>					
	Até 50 km	50 a 100 km	100 a 150 km	150 a 200 km	200 a 500 km	Acima de 500 km
Chapecó	18,5%	32,5%	14,5%	12,0%	20,5%	2,0%
Erechim	52,6%	23,3%	14,7%	3,4%	6,0%	0,0%
Passo Fundo	53,8%	30,8%	0,0%	7,7%	7,7%	0,0%
Cerro Largo	17,7%	66,4%	11,5%	1,8%	2,7%	0,0%
Realeza	26,5%	52,1%	6,3%	1,3%	13,0%	0,8%
Laranjeiras do Sul	75,6%	4,7%	6,4%	6,7%	6,4%	0,3%

Fonte: Setor de Transportes da UFFS e Google Maps (para o cálculo das distâncias). Elaboração: RECHE, D.



## APÊNDICE B – Municípios de residência dos estudantes, docentes e técnicos da UFFS

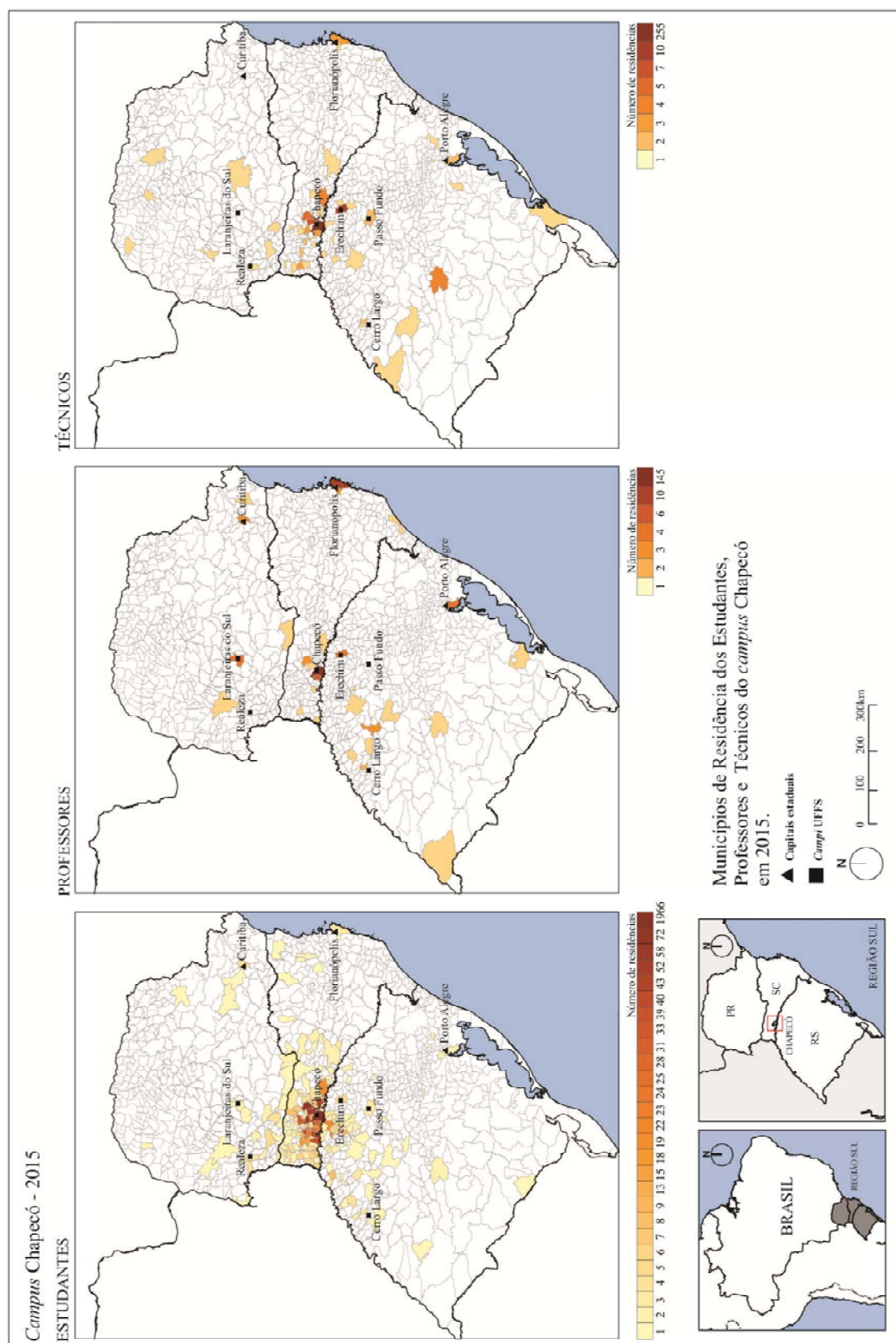


Figura 106 – Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do *Campus* Chapecó - 2015

Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015 e Google Maps. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A e ANDRADE, S.

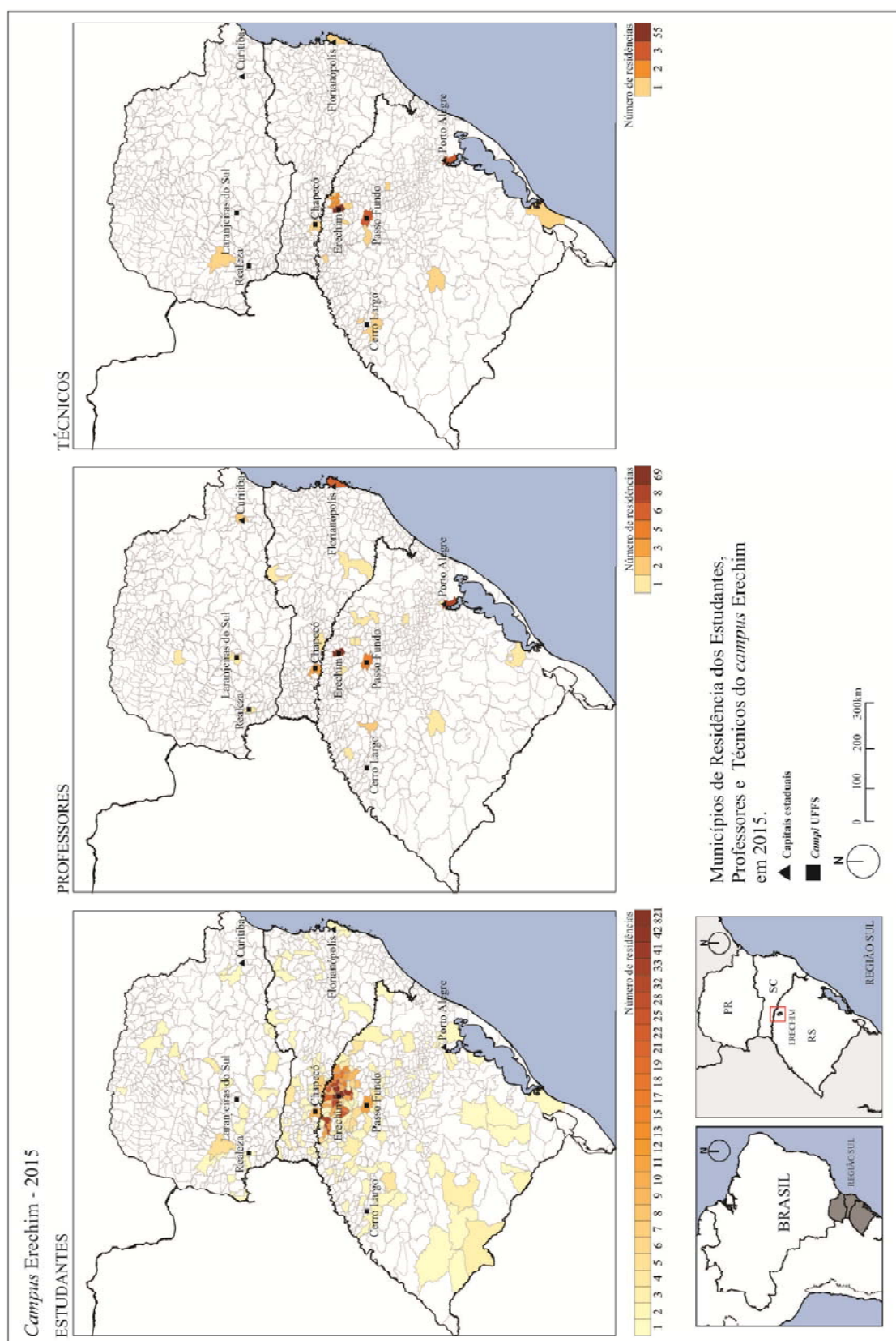


Figura 107 – **Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do *Campus* Erechim - 2015**

Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015 e Google Maps. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A e ANDRADE, S.



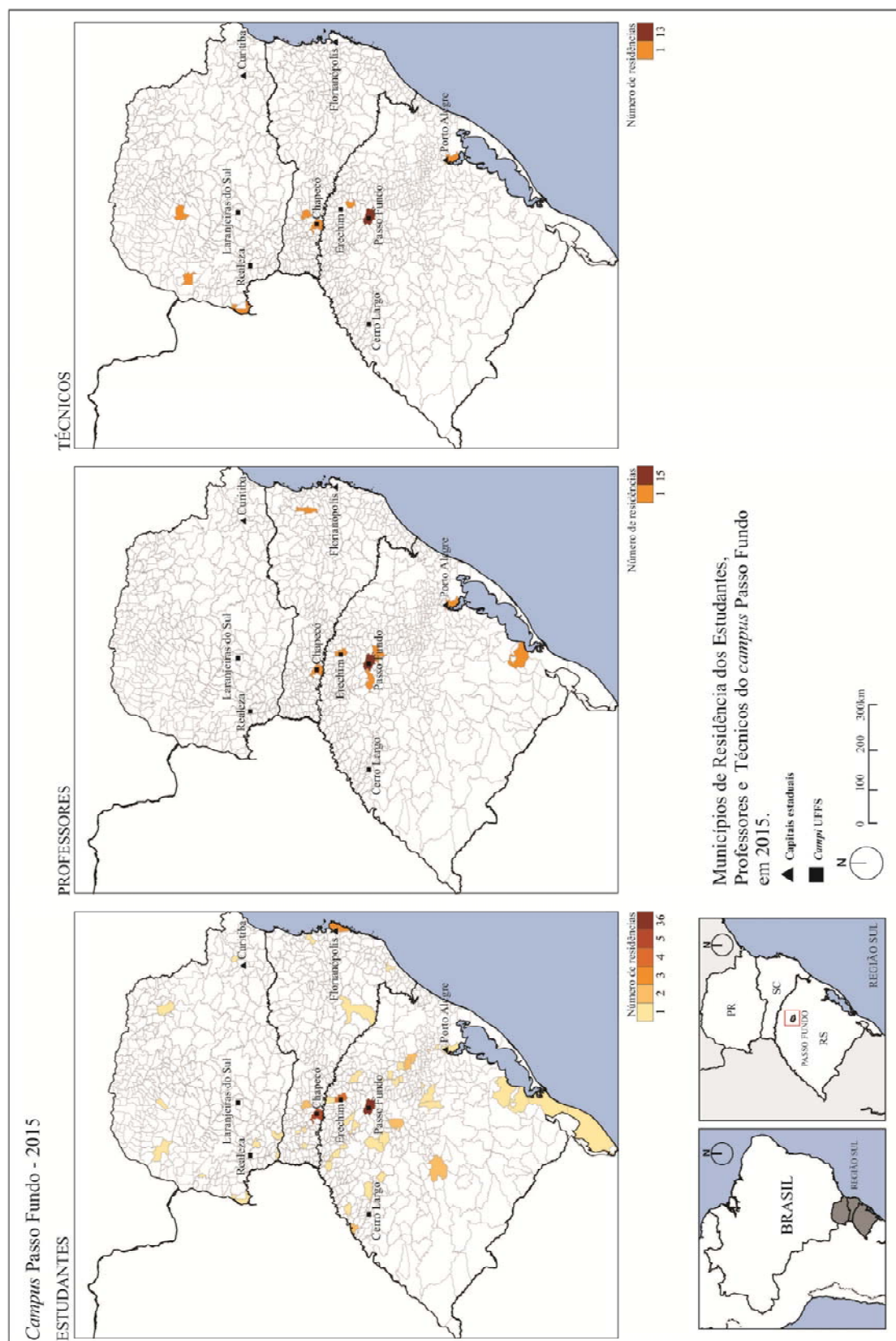


Figura 108 – **Municípios de residência de estudantes, professores e técnicos do *Campus* Passo Fundo - 2015**  
 Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015 e Google Maps. Elaboração: RECHE, D., PICCININ, A e ANDRADE, S.

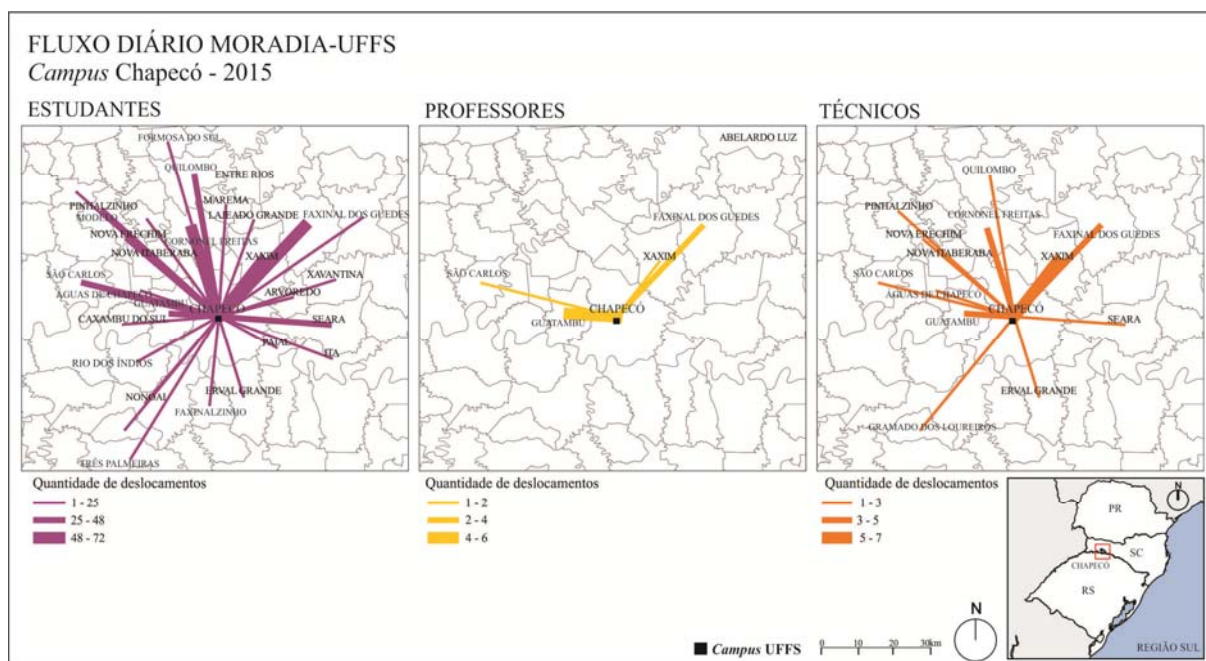


Figura 109 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o *campus* Chapecó - 2015

Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015 / Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas da UFFS, 2015 e Google Maps (para o cálculo dos tempos de deslocamento)

Elaboração: RECHE, D. e ANDRADE, S.

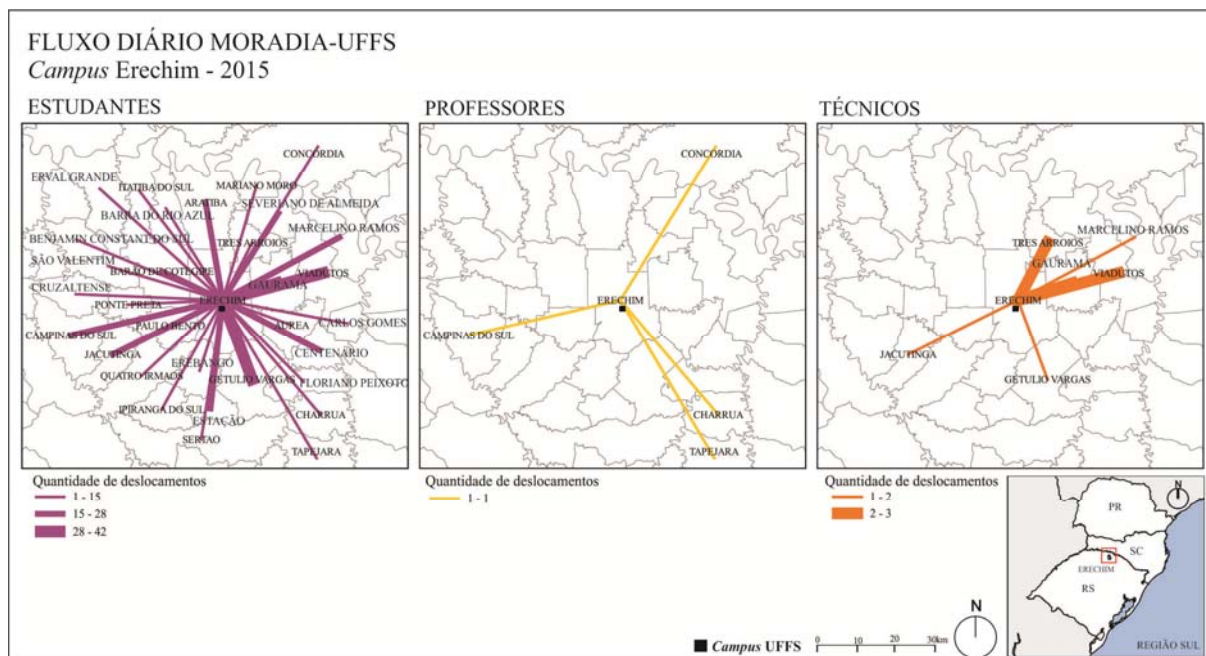


Figura 110 - Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o *campus* Erechim - 2015

Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015 / Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas da UFFS, 2015 e Google Maps (para o cálculo dos tempos de deslocamento)

Elaboração: RECHE, D. e ANDRADE, S.

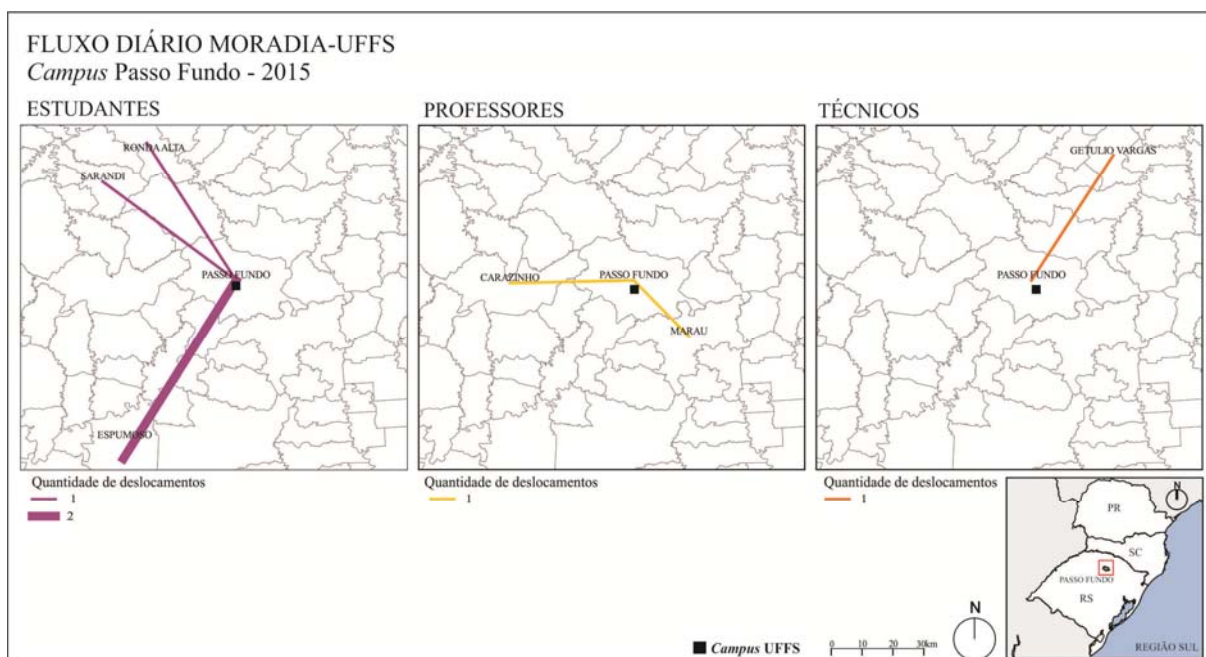


Figura 111 - **Intensidade de fluxos diários de estudantes, professores e técnicos do local da moradia até o *campus* Passo Fundo - 2015**

Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015 / Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas da UFFS, 2015 e Google Maps (para o cálculo dos tempos de deslocamento)

Elaboração: RECHE, D. e ANDRADE, S.



## APÊNDICE C – Guia para entrevista semiestruturada com técnicos da prefeitura e agentes imobiliários

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - PROPUR/UFRGS

**Pesquisa de Doutorado:** *"A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul no sul brasileiro"*

### GUIA PARA ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM AGENTES IMOBILIÁRIOS

#### DADOS DA IMOBILIÁRIA:

Razão social
Proprietário
Ano de criação da imobiliária. Caso tenha iniciado em ano posterior à implantação da UFFS, qual a atividade anterior do empreendedor e a origem do capital inicial da empresa;
Município de atuação como filiais ou com negócio
Preferência no padrão de imóveis para venda e aluguel
Preferência no local de imóveis para venda e aluguel
Em termos de representatividade, qual o volume de negócios da imobiliária na cidade

#### DADOS DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:

Principais fontes de recursos para as transações imobiliárias (exceto financiamento bancário)  <input type="checkbox"/> setor rural/agronegócio (local ou regional?) _____ <input type="checkbox"/> setor industrial <input type="checkbox"/> prestação de serviços (quais tipos) _____ <input type="checkbox"/> comércio <input type="checkbox"/> outros
Nos últimos 20 anos, teve período de crise nas transações imobiliárias?
Quem mais tem investido na construção de edificações?
Quem mais tem investido em novos loteamentos?
Tem investimento em condomínios fechados?
Quais as áreas de expansão da cidade?
O plano diretor contribuiu para adensamento e expansão da cidade, aumentando o volume de negócios imobiliários?
Os programas de governo (ex: Minha Casa Minha Vida) favoreceram o aumento das vendas?

**PERCEPÇÃO SOBRE A INFLUÊNCIA DA UFFS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:**

Envolvimento do setor imobiliário e do governo municipal no processo de escolha dos terrenos onde o <i>campus</i> foi instalado e a relação com a expansão urbana prevista;
Percepção sobre as alterações do mercado imobiliário (valorização e expansão, ampliação das transações) a partir do anúncio e instalação do <i>campus</i> e ampliação do número de agentes;
A UFFS provocou uma valorização dos imóveis superior às demais cidades do entorno?
Como o setor imobiliário está lidando com as demandas imobiliárias originadas pela Universidade (principalmente demanda por moradia)?
Há algum grupo investidor da cidade que se destaca (em negócios ou terreno)?
Qual o perfil dos responsáveis pelos novos loteamentos (origem, capital investido)?
Qual o perfil dos compradores dos imóveis dos novos loteamentos (origem, capital investido)?
Áreas da cidade mais impactadas pela UFFS (procura, densidade, expansão); No <i>campus</i> provisório e na sede definitiva?
Bairros com maior procura para moradia de docentes, técnicos e discentes;
Demanda da comunidade acadêmica por imóveis de aluguel ou próprios;
Previsão de ampliação de oferta de empreendimentos destinados à comunidade acadêmica (localização, tipo, venda ou aluguel);
Perfil dos moradores dos novos loteamentos no entorno no <i>campus</i> ;
Houve alguma iniciativa dos docentes e técnicos para abertura de loteamento ou condomínio, destinado a eles?
Processos de valorização e mudança do perfil (renda) dos moradores no entorno do <i>campus</i> ( <i>provisório e definitivo</i> );
Novos empreendimentos públicos e privados (não só imobiliários) e investimentos urbanos (principalmente em infraestrutura) - já implantados e previstos - motivados pela UFFS;
Novos empreendimentos públicos ou privados que influenciaram na valorização imobiliária, além da UFFS? Quando foi instalado ou está previsto? Qual o impacto (demanda)?
Houve alteração de legislação urbana motivada pela Universidade?
Há empresas de fora se interessando por investimentos? Há articulação entre o setor imobiliário da cidade e esses empreendedores de fora (na venda, nos projetos...)? Como eles ficam sabendo da oportunidade e como agem? Eles ampliam seus negócios ou é apenas pontual (um empreendimento?). Como o setor interno está vendo esses investimentos externos e a dinâmica gerada?
Empreendimentos imobiliários em cidades do entorno voltados às demandas da Universidade;
Atuação do setor imobiliário em outros <i>campi</i> / cidades;
Previsão de impacto urbano da UFFS nos próximos anos.



**HISTÓRICO DA VALORIZAÇÃO E EXPANSÃO IMOBILIÁRIA:****Levantamento de dados:**

Transações de Aluguel e Venda

Anos: 2005, 2007, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016

Dados das transações:

1. Data:
2. Tipo de transação (aluguel ou venda):
3. Localização (Bairro, Loteamento)
4. Tipo do imóvel (terreno, casa, apartamento, kitnet, sala comercial)
5. Área do terreno e da construção (quando tiver)
7. Número de dormitórios (no caso de aluguel)
6. Valor

Obrigada.

Nome da pesquisadora: Daniella Reche

Telefone: (54) 9191 1911

E-mail: daniellareche@gmail.com / daniellareche@uffs.edu.br

Instituições envolvidas na pesquisa:

Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul - PROPUR/UFRGS

Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS, Campus Erechim





## APÊNDICE D – Formulário para sistematização dos dados dos Classificados dos jornais

Levantamento e sistematização dos dados relativos aos preços de aluguel e venda dos imóveis nos Classificados dos jornais de maior circulação de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul do primeiro sábado dos meses de fevereiro, março, abril, outubro e dezembro dos anos de 2005, 2008, 2010, 2012, 2014

### 1. Identificação:

Dia do Classificado	Mês do anúncio	Ano

### 2. Sobre os imóveis:

Bairro	Tipo (apartamento, casa, terreno, kitnet, sala comercial, barracão <sup>126</sup> )	Uso (comercial, residencial, misto <sup>127</sup> )	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área útil (m <sup>2</sup> )	Nº de dormitórios

### 3. Sobre as transações imobiliárias:

Tipo de transação (aluguel ou venda)	Código do anúncio	Preço do Imóvel anunciado em R\$	Imobiliária anunciante

### 4. Sobre os preços dos imóveis de venda:

Preço por m <sup>2</sup> de construção em R\$/m <sup>2</sup>	Preço por m <sup>2</sup> de construção corrigido <sup>128</sup> em R\$/m <sup>2</sup>	Preço por m <sup>2</sup> de terreno em R\$/m <sup>2</sup>	Preço por m <sup>2</sup> de terreno corrigido em R\$/m <sup>2</sup>

### 5. Sobre os preços dos imóveis de aluguel:

Preço por Nº de quartos <sup>129</sup> em R\$/m <sup>2</sup>	Preço por Nº de quartos corrigido em R\$/m <sup>2</sup>

<sup>126</sup> Foram considerados nas análises apenas os apartamentos, casas e terrenos.

<sup>127</sup> Foi considerado nas análises apenas o uso residencial.

<sup>128</sup> Preços deflacionados ou inflacionados de acordo com o IGP-DI tendo como referência 31 de dezembro de 2014.

<sup>129</sup> Nos contratos de aluguel não constava a área dos imóveis, apenas o número de quartos.



## APÊNDICE E – Formulário para sistematização dos dados dos Contratos das imobiliárias

Levantamento e sistematização dos contratos de venda e locação de imóveis fornecidos por imobiliárias de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul

### 1. Identificação:

Dia do Contrato	Mês	Ano

### 2. Sobre os imóveis:

Bairro	Tipo (apartamento, casa, terreno, kitnet, sala comercial, barracão <sup>130</sup> )	Uso (comercial, residencial, misto <sup>131</sup> )	Área do Terreno (m²)	Área construída (m²)	Área útil (m²)	Nº de dormitórios

### 3. Sobre as transações imobiliárias:

Tipo de transação (aluguel ou venda)	Valor do Imóvel transacionado em R\$	Imobiliária responsável

### 4. Sobre os valores dos imóveis de venda transacionados:

Valor por m² de construção em R\$/m²	Valor por m² de construção corrigido <sup>132</sup> em R\$/m²	Valor por m² de terreno em R\$/m²	Valor por m² de terreno corrigido em R\$/m²

### 5. Sobre os valores dos imóveis de aluguel:

Valor por Nº de quartos <sup>133</sup> em R\$/m²	Valor por Nº de quartos corrigido em R\$/m²

<sup>130</sup> Foram considerados nas análises apenas os apartamentos, casas e terrenos.

<sup>131</sup> Foi considerado nas análises apenas o uso residencial.

<sup>132</sup> Preços deflacionados ou inflacionados de acordo com o IGP-DI tendo como referência 31 de dezembro de 2014.

<sup>133</sup> Nos contratos de aluguel não constava a área dos imóveis, apenas o número de quartos.



## APÊNDICE F – Questionário destinado aos servidores dos *campi* Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul da UFFS que entraram em exercícios em 2010

04/01/2018

Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

### Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

Este formulário é parte integrante de pesquisa de doutorado que objetiva avaliar, a partir da ação do capital imobiliário, as transformações sócioespaciais urbanas que ocorreram nas cidades pequenas onde os campi da UFFS foram instalados.

A pesquisa destina-se aos servidores (docentes e técnicos) da UFFS que ingressaram nos campi de Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo no ano de 2010.

O preenchimento do formulário é anônimo e as respostas serão utilizadas única e exclusivamente para fins acadêmicos, preservando a identidade do entrevistado.

Informações a respeito do estudo podem ser solicitadas a qualquer momento através dos contatos da pesquisadora:

Profa. Daniella Reche / Telefone: (54) 99191 1911 / E-mail: [daniellareche@uffs.edu.br](mailto:daniellareche@uffs.edu.br)

Instituições envolvidas na pesquisa: PROPUR-UFRGS / UFFS-Campus Erechim

O formulário ficará disponível até 29 de setembro de 2017.

\* Required

#### 1. Qual seu Campus de lotação no ano de 2010 ? \*

Mark only one oval.

- ☐ Cerro Largo
- ☐ Chapecó
- ☐ Erechim
- ☐ Laranjeiras do Sul
- ☐ Realeza

#### 2. Qual o cargo assumido na instituição em 2010? \*

Mark only one oval.

- ☐ Técnico Administrativo em Educação
- ☐ Docente

Skip to question 3.

### Situação de residência ANTES de tomar posse no cargo

#### 3. Qual o município/estado de residência ANTES de tomar posse no cargo? (exemplo de resposta para "other": Porto Alegre/RS) \*

Mark only one oval.

- ☐ Município do campus de lotação *Skip to question 7.*
- ☐ Other: \_\_\_\_\_ *Skip to question 4.*

### Situação de residência ANTES de tomar posse no cargo

#### 4. Tipo de residência (ANTES de tomar posse no cargo)? \*

Mark only one oval.

- ☐ Casa
- ☐ Apartamento
- ☐ Other: \_\_\_\_\_

#### 5. Sobre a residência antes de tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Própria *Skip to question 7.*
- ☐ Alugada *Skip to question 6.*
- ☐ Other: \_\_\_\_\_ *Skip to question 7.*

### Sobre residência alugada antes de tomar posse no cargo

#### 6. Qual a média mensal do valor pago no aluguel ANTES de tomar posse no cargo? (ex. resposta: 800,00)

\_\_\_\_\_

04/01/2018

Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

**Situação de residência APÓS tomar posse no cargo**

7. Qual a situação de residência logo APÓS tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Mantive a mesma residência de antes de tomar posse no cargo Skip to question 29.
- ☐ Mudei para município onde está localizado o campus Skip to question 9.
- ☐ Mudei para município diferente de onde está localizado o campus Skip to question 8.

**Município/estado após tomar posse no cargo**

8. Qual o município/estado de residência logo APÓS tomar posse no cargo? (ex. resposta: Chapecó/SC) \*

---

Skip to question 20.

**Fatores de influência na escolha do imóvel**

9. Se mudou para o município de localização do campus de lotação, quais as dificuldades encontradas na procura por imóvel? (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

Check all that apply.

- ☐ Quantidade insuficiente de imóveis disponíveis
- ☐ Qualidade insuficiente dos imóveis
- ☐ Tamanho dos imóveis incompatível com as minhas necessidades
- ☐ Valores não correspondiam à qualidade do imóvel
- ☐ Insuficiência de corretores imobiliários
- ☐ Imóveis distantes da Universidade
- ☐ Valores altos para compra ou locação
- ☐ Localização dos imóveis com difícil acesso a transporte público
- ☐ Localização dos imóveis com difícil acesso a comércio, serviços, lazer, etc.
- ☐ Não encontrou dificuldades
- ☐ Other: 

---

10. Quais os fatores que influenciaram na escolha do imóvel? (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

Check all that apply.

- ☐ Proximidade da Universidade
- ☐ Fácil acesso à Universidade
- ☐ Valor atrativo do imóvel
- ☐ Qualidade do imóvel
- ☐ Única opção de imóvel
- ☐ Localização com fácil acesso a comércio, serviços, lazer, etc.
- ☐ Localização com fácil acesso a transporte público
- ☐ Other: 

---

11. Qual o bairro ou loteamento que escolheu para morar?

---

Skip to question 12.

**Residência após tomar posse no cargo**

12. Dividiu a residência com pessoas que não faziam parte da família (após tomar posse no cargo)? \*

Mark only one oval.

- ☐ Sim
- ☐ Não

04/01/2018

Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

## 13. Tipo de residência APÓS tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Casa
- ☐ Apartamento
- ☐ Hotel, pousada, etc.
- ☐ Other: \_\_\_\_\_

## 14. Sobre a residência após tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Própria Skip to question 24.
- ☐ Alugada Skip to question 18.
- ☐ Other: \_\_\_\_\_ Skip to question 29.

Skip to question 12.

**Residência após tomar posse no cargo - município diferente do campus**

## 15. Dividiu a residência com pessoas que não faziam parte da família (após tomar posse no cargo)? \*

Mark only one oval.

- ☐ Sim
- ☐ Não

## 16. Tipo de residência APÓS tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Casa
- ☐ Apartamento
- ☐ Hotel, pousada, etc.
- ☐ Other: \_\_\_\_\_

## 17. Sobre a residência após tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Própria Skip to question 27.
- ☐ Alugada Skip to question 19.
- ☐ Other: \_\_\_\_\_ Skip to question 29.

Skip to question 19.

**Residência alugada (após tomar posse no cargo)**

## 18. Qual a média mensal do valor pago no aluguel APÓS tomar posse no cargo? (ex. resposta: 800,00)

\_\_\_\_\_

Skip to question 22.

**Residência alugada (após tomar posse no cargo) - município diferente do campus**

## 19. Qual a média mensal do valor pago no aluguel APÓS tomar posse no cargo? (ex. resposta: 800,00)

\_\_\_\_\_

Skip to question 29.

**Residência após tomar posse no cargo - município diferente do campus de lotação**

04/01/2018

Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

20. Se mudou-se, após tomar posse no cargo, para município DIFERENTE do campus de lotação, porque o fez? (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

Check all that apply.

- ☐ Proximidade de familiares  
☐ Imóveis mais baratos  
☐ Melhor qualidade das residências ofertadas  
☐ Maior quantidade e variedade de oferta de imóveis  
☐ Maior oferta de comércio, serviços ou lazer  
☐ Facilidade de acesso/transporte à Universidade  
☐ Other: \_\_\_\_\_

21. Qual o meio de transporte mais utilizado para chegar ao campus? \*

Mark only one oval.

- ☐ Carro particular  
☐ Ônibus/van

Skip to question 15.

### Mudança para o município de localização do campus - intenção de comprar imóvel

22. Tinha intenção de comprar um imóvel logo após tomar posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Sim Skip to question 23.  
☐ Não Skip to question 29.

### Mudança para o município de localização do campus com intenção de comprar imóvel

23. Se tinha a intenção de comprar um imóvel, porque não o fez? (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

Check all that apply.

- ☐ Poucas ofertas de imóveis  
☐ Qualidade insuficiente dos imóveis  
☐ Valores não correspondiam à qualidade do imóvel  
☐ Insuficiência de corretores imobiliários  
☐ Imóveis distantes do campus de lotação  
☐ Valores altos para compra  
☐ Os imóveis não correspondiam às minhas necessidades  
☐ Other: \_\_\_\_\_

Skip to question 29.

### Motivação para mudança para o município de localização do campus de lotação

24. Se realizou a compra do imóvel, o que o motivou? (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

Check all that apply.

- ☐ Proximidade com a universidade  
☐ Valor atrativo do imóvel  
☐ Expectativa de valorização do imóvel  
☐ Expectativa de permanecer na cidade  
☐ Qualidade do imóvel  
☐ Proximidade de comércio, serviços ou lazer  
☐ Other: \_\_\_\_\_

25. Qual o ano de aquisição? (ex. resposta: 2013) \*

\_\_\_\_\_

26. Quanto pagou pelo imóvel? (ex. resposta: 260.000,00)

\_\_\_\_\_



04/01/2018

Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

*Skip to question 29.***Compra de imóvel - município diferente do campus**

27. Se realizou a compra do imóvel, qual o ano de aquisição? (ex. resposta: 2013) \*

---

28. Quanto pagou pelo imóvel? (ex. resposta: 260.000,00)

---

*Skip to question 29.***Alterações de residência entre 2010 e 2015**

29. Aconteceram outras alterações de residência entre 2010 e 2015? \*

*Mark only one oval.*

- ☐ Sim *Skip to question 30.*  
☐ Não *Skip to question 36.*

**Alterações de residência (2010 - 2015)**

30. Se aconteceram outras mudanças de residência entre 2010 e 2015, quais fatores influenciaram nessas mudanças? (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

*Check all that apply.*

- ☐ Imóveis com valores mais atraentes  
☐ Aumento da quantidade de ofertas de imóveis disponíveis  
☐ Maior qualidade dos imóveis ofertados  
☐ Imóveis disponíveis compatíveis com minhas necessidades  
☐ Proximidade da UFFS  
☐ Facilidade de acesso/transporte à Universidade  
☐ Proximidade de comércio, serviços ou lazer  
☐ Other: 

---

*Skip to question 31.***Residência ATUAL**

31. Bairro ou Loteamento / Cidade da residência ATUAL. (ex. resposta: Centro/Chapecó) \*

---

32. Tipo de residência atual \*

*Mark only one oval.*

- ☐ Casa  
☐ Apartamento  
☐ Other: 

---

33. Sobre a residência atual \*

*Mark only one oval.*

- ☐ Própria *Skip to question 35.*  
☐ Alugada *Skip to question 34.*  
☐ Other: 

---

*Skip to question 36.***Residência atual - Aluguel**

34. Quanto paga de aluguel atualmente? (ex. resposta: 800,00)

---

*Skip to question 36.***Residência própria**

04/01/2018

Pesquisa da mobilidade residencial de servidores a partir da instalação dos campi da UFFS

35. Se mora atualmente em residência própria, qual o valor pago pelo imóvel na compra? Qual o ano de aquisição? (ex. resposta: 110.000,00 - 2014)

Skip to question 36.

### Investimentos - aquisição de terreno

36. Fez alguma aquisição de terreno desde a posse no cargo? \*

Mark only one oval.

- ☐ Sim Skip to question 37.  
☐ Não Skip to question 38.

### Aquisição terreno

37. Qual o valor pago pelo terreno, o ano de aquisição e o bairro ou loteamento / cidade de localização? (ex. resposta: 110.000,00 - 2014 - Centro/Chapecó)

### Investimento em negócios

38. Você ou alguém da família fez algum investimento em negócios na cidade, após a implantação do campus da UFFS? \*

Mark only one oval.

- ☐ Sim Skip to question 39.  
☐ Não Skip to question 40.

### Investimento em negócios

39. Qual foi o negócio que investiu? \*

---

---

---

---

---

Skip to question 40.

### Percepções

40. Marque as opções que, em sua percepção, considera como adequadas: (OBS.: Escolha uma ou mais opções) \*

Check all that apply.

- ☐ A localização da UFFS influenciou nas minhas escolhas de residência e/ou investimentos.  
☐ A chegada da UFFS contribuiu para a valorização imobiliária do município.  
☐ O município não estava preparado para absorver a demanda por imóveis que a Universidade gerou no momento de sua implantação.  
☐ No decorrer dos anos, a oferta de imóveis disponíveis aumentou.  
☐ Após a chegada da Universidade, percebeu-se uma expansão da cidade, com a abertura de novos loteamentos.  
☐ Percebeu-se um processo de verticalização da cidade após a chegada da UFFS.  
☐ A dinâmica urbana da cidade alterou-se com a chegada da UFFS (novos comércios abriram, novos serviços se instalaram).  
☐ A partir da instalação da UFFS, o município ganhou maior importância regional, atraindo investimentos de empresários de outros municípios.  
☐ Atualmente, a cidade não consegue atender a demanda por imóveis que os ingressantes da UFFS geram (servidores e alunos).  
☐ Atualmente, a cidade consegue atender parcialmente a comunidade acadêmica em relação à demanda por residências.  
☐ Atualmente, a cidade consegue atender plenamente a comunidade acadêmica em relação à demanda por residências.  
☐ Other: \_\_\_\_\_

[https://docs.google.com/forms/d/1lmXkpLfaEUR\\_qE40geC\\_ewxnoz8h2map-mxmvbzKDbM/edit](https://docs.google.com/forms/d/1lmXkpLfaEUR_qE40geC_ewxnoz8h2map-mxmvbzKDbM/edit)

6/7

41. Realize um breve relato sobre as condições de moradia na cidade do campus de lotação e sobre as transformações urbanas geradas pela instalação da UFFS no município.

**APÊNDICE G – Tabelas referentes à movimentação do mercado imobiliário de Realeza**  
**- Ofertas e transações imobiliárias**

Tabela 30 - Ofertas de imóveis para aluguel nos classificados em Realeza entre 2008 e 2014<sup>134</sup>.

Bairro / Loteamento	Quantidade										
	2008	2010		2012				2014			
	Geral	Geral	Quitinete	Geral	Casa	Apart.	Quitinete	Geral	Casa	Apart.	Quitinete
<b>Centro</b>								<b>4</b>	1	2	1
<b>Jardim Marchese</b>				<b>4</b>			4	<b>2</b>	2		
<b>Sem informação</b>		<b>1</b>	1	<b>4</b>	2	2		<b>7</b>	2	3	2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	1	<b>8</b>	2	2	4	<b>13</b>	5	5	3

Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

Tabela 31 - Contratos de aluguel em Realeza entre 2010 e 2014<sup>135</sup>.

Bairro / Loteamento	Quantidade														
	2010			2011			2012			2013			2014		
	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.
<b>Centro</b>	<b>18</b>	7	11	<b>7</b>	3	4	<b>13</b>		13	<b>20</b>	5	15	<b>10</b>	3	7
<b>João Paulo II</b>	<b>1</b>	1		<b>2</b>	1	1	<b>1</b>	1		<b>6</b>	6		<b>6</b>	6	
<b>Padre Josimo</b>	<b>3</b>	3		<b>4</b>	4					<b>3</b>	3		<b>10</b>	10	
<b>São José</b>	<b>5</b>	5		<b>4</b>	1	3	<b>11</b>	1	10	<b>6</b>	6		<b>3</b>	3	
<b>Jardim Marchese</b>	<b>6</b>	6		<b>12</b>	4	8	<b>8</b>	8		<b>9</b>	9		<b>18</b>	15	3
<b>Centro Cívico</b>	<b>3</b>	3											<b>1</b>	1	
<b>Jardim Moretti</b>													<b>1</b>	1	
<b>Jardim Prandes</b>							<b>1</b>	1					<b>1</b>	1	
<b>Industrial</b>				<b>2</b>	2										
<b>Coophareal</b>				<b>1</b>	1										
<b>Jardim Pinheiro</b>				<b>1</b>	1										
<b>Nossa Senhora Aparecida</b>	<b>1</b>	1													
<b>Cazaca</b>	<b>4</b>	4													
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	11	<b>33</b>	17	16	<b>34</b>	11	23	<b>44</b>	29	15	<b>50</b>	40	10

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

<sup>134</sup> Apenas foram considerados os bairros que possuíam imóveis ofertados nos classificados. Com isso, nem todos os bairros do município aparecem na tabela. O mesmo acontece com as demais cidades.

<sup>135</sup> Apenas foram considerados os bairros que possuíam imóveis ofertados nos classificados. Com isso, nem todos os bairros do município aparecem na Tabela 31 e no gráfico da Figura 32 (resultante da tabela).

Tabela 32 - Ofertas de imóveis para venda em Realeza entre 2005 e 2014.

Quantidade																					
	2005			2008				2010					2012					2014			
Bairro / Loteamento	Geral	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Quitinete	Geral	Terreno	Casa	Geminada	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.
Centro	1		1	14	2	8	4	59	29	14	16		61	10	17		34	55	29	24	2
João Paulo II				5	1	4		23	7	9	7		28	14	14			15	1	14	
Padre Josimo				1		1		9	1	8			2		2			11	6	5	
São José				3		3		10	2	8			2	2				11	7	1	3
Jardim Marchese								10		10			24	3	18	3		35	13	22	
Condomínio Residencial Realeza								1	1												
Centro Cívico	1	1		3	1	1	1	7	6	1			21	1	6		14	1			1
Cidade Universitária													1	1				10	10		
Ecoville													5	3	2						
Coophareal																		1		1	
Próximo à UFFS													3	3				2	2		
Jardim Moretti																		5	5		
Jardim Prandes																		2	2		
Industrial				3		2	1	7		5	2							5	2	3	
Jardim Primavera								1		1											
Cazaca													12	10	2			21	11	10	
Sem informação	2	2		10	4		6	36	13	13	9	1	74	22	36		16	75	12	59	4
TOTAL	4	3	1	39	8	19	12	163	59	69	34	1	233	69	97	3	64	249	100	139	10

Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

Tabela 33 - Contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014.

Quantidade														
	2010		2011			2012				2013		2014		
Bairro / Loteamento	Geral	Casa	Geral	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Geral	Casa	Geral	Terreno	Casa
Centro			1		1							1		1
São José						1	1							
Jardim Marchese	2	2				1	1			2	2	6		6
Centro Cívico			1	1		1			1					
Coophareal I										1	1	2		2
Jardim Prandes												3		3
Jardim Primavera			1		1									
Sem informação	2	2				2	1	1				2	1	1
TOTAL	4	4	3	1	2	5	3	1	1	3	3	14	1	13

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

Tabela 34 - Média de preços dos imóveis de aluguel ofertados nos classificados de Realeza entre 2012 e 2014.

Bairro / Loteamento	2012						2014					
	Casa		Apart.		Quitinete		Casa		Apart.		Quitinete	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
<b>Centro</b>							510,54	1	640,99	2	459,48	1
<b>Jardim Marchese</b>					397,15	4	650,99	2				
<b>Sem informação</b>	505,03	2	548,94	2			605,21	2	655,64	2	403,47	2
<b>Média</b>	505,03	2	548,94	2	397,15	4	588,91	5	648,32	4	431,48	3

Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Negrito: médias possíveis de análise, por apresentarem quantidade de imóveis diferente de 1

Tabela 35 - Média de preços por dormitório dos imóveis de aluguel ofertados nos classificados de Realeza entre 2012 e 2014 .

Bairro / Loteamento	2012						2014					
	Apart.		Quitinete		Casa		Apart.		Quitinete			
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q		
<b>Centro</b>							320,50	2	459,48	1		
<b>Jardim Marchese</b>			397,15	4	217,00	2						
<b>Sem informação</b>	548,944	2							403,47	2		
<b>Média</b>	548,944	2	397,15	4	217,00	2	320,50	2	431,48	3		

Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços dos imóveis em R\$/dormitório / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 36 - Média dos valores dos imóveis alugados em Realeza entre 2010 e 2014.

Bairro / Loteamento	2010				2011				2012				2013				2014			
	Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
<b>Centro</b>	<b>543,42</b>	<b>7</b>	<b>759,36</b>	<b>11</b>	<b>1.044,85</b>	<b>3</b>	<b>558,53</b>	<b>4</b>			<b>721,64</b>	<b>13</b>	<b>709,73</b>	<b>5</b>	<b>701,2</b>	<b>15</b>	<b>608,23</b>	<b>3</b>	<b>798,81</b>	<b>7</b>
<b>João Paulo II</b>	877,62	1			495,46	1	343,45	1	802,47	1			787,67	6			807,50	6		
<b>Padre Josimo</b>	<b>749,26</b>	<b>3</b>			<b>539,36</b>	<b>4</b>							<b>443,06</b>	<b>3</b>			<b>696,36</b>	<b>10</b>		
<b>São José</b>	<b>451,24</b>	<b>5</b>			858,64	1	<b>575,26</b>	<b>3</b>	648,73	1	<b>664,33</b>	<b>10</b>	<b>665,47</b>	<b>6</b>			<b>657,25</b>	<b>3</b>		
<b>Jardim Marchese</b>	<b>627,84</b>	<b>6</b>			<b>552,09</b>	<b>4</b>	<b>421,23</b>	<b>8</b>	<b>622,67</b>	<b>8</b>			<b>653,44</b>	<b>9</b>			<b>675,79</b>	<b>15</b>	<b>619,82</b>	<b>3</b>
<b>Centro Cívico</b>	<b>479,19</b>	<b>3</b>											<b>703,8</b>	<b>2</b>			1.527,27	1		
<b>Jardim Moretti</b>																	658,17	1		
<b>Jardim Prandes</b>									401,23	1			595,16	1			559,55	1		
<b>Industrial</b>					768,33	2														
<b>Coophareal</b>					338,12	1														
<b>Jardim Pinheiro</b>					551,98	1							749,82	1						
<b>Nossa Senhora Aparecida</b>	810,11	1																		
<b>Cazaca</b>	<b>541,26</b>	<b>4</b>																		
<b>TOTAL</b>	<b>634,99</b>	<b>30</b>	<b>759,36</b>	<b>11</b>	<b>643,60</b>	<b>17</b>	<b>474,62</b>	<b>16</b>	<b>618,78</b>	<b>11</b>	<b>692,99</b>	<b>23</b>	<b>663,52</b>	<b>33</b>	<b>701,20</b>	<b>15</b>	<b>773,77</b>	<b>40</b>	<b>709,32</b>	<b>10</b>

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 37 - Média de preços dos imóveis de venda ofertados nos classificados em Realeza entre 2012 e 2014.

Bairro / Loteamento	2008						2010						2012						2014							
	Terreno		Casa		Apart.		Terreno		Casa		Apart.		Quitinete		Terreno		Casa		Apart.		Terreno		Casa		Apart.	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
Centro	88.086,53	1	169.640,20	5	114.738,37	1	120.264,69	2 9	190.093,59	1 4	145.609,96	1 0			163.238,32	1 0	252.788,35	1 6	211.896,56	1 5	173.187,93	2 9	284.138,49	20	211.823,54	2
Cazaca															54.764,83	1 0	158.206,91	2			57.584,32	1 1	151.795,06	10		
São José			124.789,25	2			93.921,33	2	209.230,94	8					82.033,21	2					147.856,68	7	300.000,00	1	203.800,47	3
Prandes																					84.954,54	2				
Moretti																					40.247,28	1				
Industrial			204.434,54	2					235.304,79	5	720.236,43	2											224.180,51	3		
Centro Cívico			58.724,35	1	363.096,12	1	74.117,85	6	161.008,00	1					109.755,40	1	275.926,71	6	541.971,71	8	71.790,92	9				
Padre Josimo							70.180,55	1	178.212,37	3							210.942,54	2					130.300,94	5		
João Paulo	43.571,53	1	169.350,74	4			93.623,14	7	218.495,89	9	241.560,11	3					83.006,55	1 4	206.637,81	1 4	99.352,73	6	175.798,66	13		
Jardim Marchese									111.470,89	1 0					46.420,84	3	149.683,39	2 1			70.135,07	1 3	124.176,66	22		
Condomínio Residencial Realeza							53.464,35	1																		
Cidade Universitária																					47.727,32	4				
Ecoville															43.911,07	3	99.611,76	2								
Coophareal																							160.000,00	1		
Jardim Primavera									54.868,43	1																
Próximo à UFFS															157.005,66	3										
Sem informação	36.060,10	4					52.454,22	1 2	121.792,15	1 1	143.731,19	9	89.320,70	1	55.254,63	2 2	143.614,46	3 4	184.934,96	1 2	50.502,70	1 1	193.186,53	57	98.825,40	3
Média	55.906,05	6	145.387,81	1 4	238.917,25	2	79.718,02	5 8	164.497,45	6 2	312.784,42	2 4	89.320,70	1	89.047,99	5 4	171.722,58	9 7	286.360,26	4 9	85.814,34	9 4	193.730,76	13 2	171.483,13	8

Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 38 Média de preços por m² dos imóveis de venda ofertados nos classificados em Realeza entre 2012 e 2014.

Bairro	2008						2010						2012						2014								
	Terreno		Casa		Apart.		Terreno		Casa		Apart.		Quitinete		Terreno		Casa		Apart.		Terreno		Casa		Apart.		
	M R\$/m² terreno	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² terreno	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² terreno	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² terreno	Q	M R\$/m² constr.	Q	M R\$/m² constr.	Q	
Centro	146,81	1	1.253,59	5			221,28	29	1.116,69	6	1.671,79	2			298,75	10	1.464,59	8	1.817,40	15	327,46	29	1.646,94	20	2.161,46	2	
Cazaca															101,61	10					102,83	11	1.722,87	10			
São José			1.039,91	1			156,54	2	1.472,48	5					119,19	2					274,72	7	1.764,70	1			
Prandes																					202,16	2					
Moretti																					121,96	1					
Industrial			888,85	2					1.086,03	2														1.601,28	3		
Centro Cívico			652,49	1	1.134,67	1	2014,56	6							182,93	1	1.396,78	4	1.912,41	6							
Padre Josimo									1.438,01	3							1.352,19	2			245,32	6					
João Paulo	77,81	1	944,09	4			167,18	7	1.229,34	3	704,25	2			142,89	14	1.119,63	8			179,68	1	1.476,90	6			
Jardim Marchese									1.513,10	10					98,98	3	1.368,74	21			140,90	13	1.704,83	14			
Condomínio Residencial Realeza							140,70	1																			
Cidade Universitária																					139,59	4					
Ecoville															114,50	3	1.423,02	2									
Coophareal																							1.240,31	1			
Próximo à UFFS															26,17	3											
Sem informação							592,43	1	1.241,45	2	1.527,33	9	2.066,22	1			1.427,99	2	1.728,92	2	142,21	5	1.659,64	50	1.916,66	1	
Média	112,31	2	955,79	13	1.134,67	1	247,12	46	1.299,59	31	1.301,12	13	2.066,22	1	135,63	46	1.364,71	47	1.819,58	23	187,68	79	1.602,18	105	2.039,06	3	

Fonte: Classificados do jornal "O Liberal". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços dos imóveis / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média



Tabela 39 - Médias dos valores dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014.

Bairro	2010		2011				2012				2013				2014			
	Casa		Casa		Apartamento		Terreno		Casa		Apartamento		Casa		Terreno		Casa	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
<b>Centro</b>			333.521,96	1													228.953,48	1
<b>São José</b>							67.289,76	1										
<b>Jardim Marchese</b>	116.686,02	2					102.468,84	1					119.267,38	2			112.695,02	6
<b>Centro Cívico</b>					341.515,02	1					130.097,22	1						
<b>Coophareal I</b>													113.787,26	1			109.377,66	2
<b>Jardim Prandes</b>																	138.786,76	3
<b>Jardim Primavera</b>			51.668,41	1														
<b>Sem informação</b>	144.333,40	2					46.646,06	1	113.991,97	1					71.229,97	1	175292,97	1
<b>TOTAL</b>	130.509,71	4	192.595,19	2	341.515,02	1	72.134,89	3	113.991,97	1	130.097,22	1	116.527,32	3	71.229,97	1	153.021,18	13

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 40 - Médias dos valores por m² dos contratos de venda em Realeza entre 2010 e 2014.

Bairro	2010		2011				2012				2013				2014			
	Casa		Casa		Apart.		Terreno		Apart.		Casa		Terreno		Casa			
	M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²		M - R\$/m²	
	construída	Q	construída	Q	construída	Q	área terreno	Q	construída	Q	construída	Q	área terreno	Q	construída	Q	construída	Q
<b>Centro</b>			1.867,95	1													1.154,99	1
<b>São José</b>							105,14	1										
<b>Jardim Marchese</b>	1.263,60	2					379,51	1			1.434,44	2					1.446,97	6
<b>Centro Cívico</b>					1.167,93	1			1.711,81	1								
<b>Coophareal I</b>											1.626,23	1					1.562,54	2
<b>Jardim Prandes</b>																	1.108,25	3
<b>Jardim Primavera</b>			811,12	1														
<b>Sem informação</b>	1.646,97	2					140,84	1					117,15	1			1.322,77	1
<b>TOTAL</b>	1.455,29	4	1.339,53	2	1.167,93	1	208,50	3	1.711,81	1	1.530,34	3	117,15	1			1.319,10	13

Fonte dos dados: Imobiliárias A e B. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média



**APÊNDICE H – Tabelas referentes à movimentação do mercado imobiliário de  
Laranjeira do Sul - Ofertas e transações imobiliárias**

Tabela 41 - Oferta de imóveis para aluguel nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.

Bairro	Quantidade																	
	2005			2008			2010				2012				2014			
	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Quintinete	Geral	Casa	Apart.	Quintinete	Geral	Casa	Apart.	Quintinete
Centro	2	1	1	4	3	1	5	3	2		5	1	3	1	10	3	2	5
Cidade Alta							2		2									
São Francisco															1	1		
Jardim Panorama							1	1			2	2			3			3
Água Verde				1	1		3	3							3	2		1
Sem informação	1	1					2		1	1	4	1		3	9	1	1	7
TOTAL	3	2	1	5	4	1	13	7	5	1	11	4	3	4	26	7	3	16

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

Tabela 42 - Contratos de aluguel em Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.

Bairro	Quantidade																					
	2006			2008			2009		2010			2011			2012		2013		2014			
	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Geral	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Quitinete
<b>Centro</b>	5	4	1	3	1	2	2	2	4	2	2	7	6	1	1	1	1	1	16	9	5	2
<b>Cidade Alta</b>															1	1			2		2	
<b>Nossa Senhora Aparecida</b>																			5	5		
<b>São Francisco</b>									2	1									10	4	2	4
<b>Industrial</b>																			1	1		
<b>Cristo Rei</b>												1	1						1	1		
<b>Água Verde</b>																			1	1		
<b>TOTAL</b>	5	4	1	3	1	2	2	2	6	3	2	8	7	1	2	2	1	1	36	21	9	6

Fonte dos dados: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

Tabela 43 - Oferta de imóveis para venda em Laranjeiras do Sul entre 2005 e 2014.

Bairro	Quantidade																		
	2005			2008				2010				2012				2014			
	Geral	Terreno	Casa	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Apart.
<b>Centro</b>	7	4	2	34	8	21	4	38	11	24	3	31	19	9	3	27	15	11	1
<b>Cidade Alta</b>				3	2	1		4	2		2	4	3		1	1			1
<b>Ampliação do quadro urbano</b>												1	1			10	9	1	
<b>Nossa Senhora Aparecida</b>				1		1						1		1		1		1	
<b>São Francisco</b>	1		1	6	2	4		8	2	6		8	3	5		9	3	6	
<b>Vila Industrial</b>				1		1						2		2		2	1	1	
<b>Cristo Rei</b>	4	2	2	3	1	2		15	7	8		9	2	7		8	3	5	
<b>Jardim Panorama</b>	3		3	4	4			1	1			1		1		1	1		
<b>Presidente Vargas</b>								3		3		1	1			3	1	2	
<b>Água Verde</b>				6	2	4		8	5	3		7	2	5		12	8	4	
<b>Sem informação</b>				5	3	2		18	5	12	1	8	1	6	1	11	2	9	
<b>TOTAL</b>	15	6	8	63	22	36	4	95	33	56	6	73	32	36	5	85	43	40	2

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

Tabela 44 - Contratos de venda em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	Quantidade										
	2008		2012			2013		2014			
	Geral	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Geral	Terreno	Geral	Terreno	Casa	Apart.
Centro	2	2	3	1	2			3	2	1	
Cidade Alta								1		1	
Nossa Senhora Aparecida								1		1	
São Francisco			1		1						
Presidente Vargas			39	39		43	43	5	5		
Água Verde			1		1						
Sem informação								2	1		1
Total	2	2	44	40	4	43	43	12	8	3	1

Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

Tabela 45- Média de preços dos imóveis para aluguel ofertados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	2008		2010		2012		2014	
	Apart.		Casa		Casa		Apart.	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
<b>Centro</b>	821,17	1	638,01	1		1.168,63		864,76
<b>Jardim Panorama</b>					604,02	1		
<b>Água Verde</b>							772,31	1
<b>Sem informação</b>								663,70
<b>Média</b>	<b>821,17</b>	<b>1</b>	<b>638,01</b>	<b>1</b>	<b>604,02</b>	<b>1</b>	<b>1.168,63</b>	<b>772,31</b>

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 46 - Média de preços por dormitório dos imóveis para aluguel ofertados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	2008		2010		2012		2014	
	Apart.		Casa		Casa		Apart.	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
	R\$/quarto		R\$/quarto		R\$/quarto		R\$/quarto	
<b>Centro</b>	273,72	1	159,5	1		389,54		288,25
<b>Jardim Panorama</b>					201,34	1		
<b>Água Verde</b>							257,44	1
<b>Sem informação</b>								221,23
<b>Média</b>	<b>273,72</b>	<b>1</b>	<b>159,5</b>	<b>1</b>	<b>201,34</b>	<b>1</b>	<b>389,54</b>	<b>257,44</b>

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços R\$/dormitório / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 47 - Média de valores dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	2008				2009				2010				2011				2012		2013		2014			
	Casa		Apart.		Casa		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Quitinete	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
Centro	440,43	1	411,07	2	611,44	2	612,46	2	773,41	2	543,00	6	688,71	2	1037,98	1	576,45	1	834,56	9	680,26	5	458,18	1
Cidade Alta															1024,69	1					1086,12	2		
Nossa Senhora Aparecida																			603,3	5				
São Francisco							344,67	1											730,72	4	530,95	2	395,44	4
Industrial																			810,06	1				
Cristo Rei											545,01	2							774,78	1				
Água Verde																			617,85	1				
Sem informação																			773,2	1			393,75	4
Média	440,43	1	411,07	2	611,44	2	478,57	3	773,41	2	544,01	8	688,71	2	1031,34	2	576,45	1	734,92	22	765,78	9	415,79	9

Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 48 - Média de valores por dormitório dos imóveis alugados em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

	2008				2009				2010				2011				2012		2013		2014			
Bairro	Casa		Apart.		Casa		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.			
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q		
Centro	146,81	1	137,02	2	203,81	2	146,73	2	477,72	2	173,80	6	344,36	1	207,60	1	192,15	1	332,56	5	283,44	4		
Cidade Alta															341,56	1					429,86	2		
Cristo Rei											181,67	1							258,26	1				
São Francisco							172,34	1																
Industrial																			202,52	1				
Sem informação																			257,73	1				
Média	146,81	1	137,02	2	203,81	2	159,54	3	477,72	2	177,74	7	344,36	1	274,58	2	192,15	1	262,77	8	356,65	6		

Fonte: Imobiliárias C e D. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores R\$/dormitório / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média



Tabela 49 - Média de preços dos imóveis para venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	2008				2010				2012				2014			
	Terreno		Casa		Terreno		Casa		Apart.		Terreno		Casa		Apart.	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
<b>Centro</b>	132.189,00	5	122.109,00	16	72.275,80	6	174.898,73	5			68.008,08	15	159.274,09	5		
<b>Cidade Alta</b>	50.347,96	2												151.921,97	1	
<b>Ampliação do quadro urbano</b>											21.167,96	1				
<b>Nossa Senhora Aparecida</b>															150.000,00	1
<b>São Francisco</b>	31.116,84	1									23.519,95	2	102.457,77	2		
<b>Vila Industrial</b>			13.529,06	1									58.431,53	1		
<b>Cristo Rei</b>	29.763,94	1	40.587,19	2	8.101,12	4	81.581,46	4			48.606,50	2	95.124,77	5		
<b>Jardim Panorama</b>	40.189,88	2														
<b>Presidente Vargas</b>															43.906,14	1
<b>Água Verde</b>	20.970,05	2	99.665,29	4	18.352,61	2	107.496,14	2			20.461,97	2	152.879,68	1		
<b>Sem informação</b>	8.103,16	3	91.231,17	2	114.765,84	4	87.762,11	2	149.202,78	1	94.013,99	1	133.082,86	4		
<b>Média</b>	<b>44.668,69</b>	<b>16</b>	<b>73.424,34</b>	<b>25</b>	<b>53.373,84</b>	<b>16</b>	<b>112.934,61</b>	<b>13</b>	<b>149.202,78</b>	<b>1</b>	<b>45.963,07</b>	<b>23</b>	<b>116.875,12</b>	<b>18</b>	<b>151.921,97</b>	<b>1</b>
															<b>62.206,63</b>	<b>20</b>
															<b>155.184,91</b>	<b>16</b>
															<b>162.500,00</b>	<b>2</b>

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 50 - Média de preços por m² dos imóveis para venda ofertados nos classificados de Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	2008				2010				2012				2014				Apart.	
	Terreno		Casa		Terreno		Casa		Terreno		Casa		Terreno		Casa		M	
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	R\$/m²	Q
	R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²		R\$/m²	
	terreno		constr.		terreno		constr.		terreno		constr.		terreno		constr.		constr.	
<b>Centro</b>	<b>206,98</b>	<b>4</b>	<b>954,26</b>	<b>11</b>	<b>136,89</b>	<b>5</b>	<b>1.301,37</b>	<b>4</b>	<b>201,50</b>	<b>14</b>	<b>1.409,39</b>	<b>2</b>	<b>283,95</b>	<b>13</b>	<b>1.534,40</b>	<b>3</b>	1.842,11	1
<b>Cidade Alta</b>	<b>163,47</b>	<b>2</b>																
<b>São Francisco</b>	67,65	1							<b>65,33</b>	<b>2</b>					<b>638,17</b>	<b>2</b>		
<b>Vila Industrial</b>			322,12	1							834,74	1						
<b>Cristo Rei</b>	69,54	1	591,90	1	<b>8,12</b>	<b>4</b>	1.516,56	1	<b>163,33</b>	<b>2</b>	1.050,00	1						
<b>Jardim Panorama</b>	<b>88,80</b>	<b>4</b>											159,08	1				
<b>Presidente Vargas</b>													138,94	1				
<b>Água Verde</b>	<b>57,34</b>	<b>2</b>	<b>232,11</b>	<b>4</b>	<b>44,53</b>	<b>2</b>			<b>58,80</b>	<b>2</b>			<b>128,76</b>	<b>3</b>	2.500,00	1		
<b>Sem informação</b>	21,53	1	<b>1.111,32</b>	<b>2</b>	<b>410,68</b>	<b>4</b>			142,88	1	<b>1.343,88</b>	<b>3</b>	148,91	1	<b>1.701,79</b>	<b>2</b>		
<b>Média</b>	<b>96,47</b>	<b>15</b>	<b>642,34</b>	<b>19</b>	<b>150,06</b>	<b>15</b>	<b>1.408,96</b>	<b>5</b>	<b>126,37</b>	<b>21</b>	<b>1.159,50</b>	<b>7</b>	<b>171,93</b>	<b>19</b>	<b>1.593,59</b>	<b>8</b>	<b>1.842,11</b>	

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos preços dos imóveis / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média



Tabela 52 - Média de valores por m² dos imóveis vendidos em Laranjeiras do Sul entre 2008 e 2014.

Bairro	2008			2012				2013				2014				
	Apart.		Terreno	Casa				Terreno		Terreno		Casa				
	M		M	M		M		M		M		M	M			
	R\$/m² área contruída	Q	R\$/m² área terreno	Q	R\$/m² área contruída	Q	R\$/m² área terreno	Q	R\$/m² área terreno	Q	R\$/m² área terreno	Q	R\$/m² área contruída	Q	R\$/m² área terreno	Q
Centro	1140,34	2			1384,11	2	715,24	2			144,69	2	2055,56	1	717,29	1
Nossa Senhora Aparecida															725,01	1
São Francisco					979,59	1	308,88	1								
Presidente Vargas			89,24	39					96,20	43	104,74	5				
Cidade Alta													1519,12	1	741,47	1
Água Verde							355,4	1								
Sem informação											367,78	1				
Média	1140,34	2	89,24	39	1181,85	3	459,84	4	96,20	43	205,74	8	1787,34	2	727,92	3

Fonte: Classificados do jornal "Correio do Povo do Paraná". Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

**APÊNDICE I – Tabelas referentes à movimentação do mercado imobiliário de Cerro Largo - Ofertas e transações imobiliárias**

Tabela 53 - Quantidade de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014.

Bairro	Quantidade									
	2010			2012			2014			
	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Geral	Casa	Apart.	Quitinete
<b>Brasília</b>	1	1		5	5		16	16		
<b>Centro</b>	2	1	1	11	8	2	31	8	16	3
<b>Cohab</b>				3	3		1	1		
<b>Esplanada</b>				3	3		2	2		
<b>Esquina Gaúcha</b>	1	1		8	8		8	8		
<b>Floresta</b>							1	1		
<b>Irmão Gabriel</b>				1	1					
<b>Ledur</b>				1	1					
<b>Parque do Moinho</b>				3	2		2	2		
<b>Paulino Moscon</b>				2	2					
<b>Santo Antônio</b>				1	1		4	4		
<b>São Pedro</b>				2	2					
<b>Vila Industrial</b>							1	1		
<b>Vila Santa Maria</b>				3	3		7	7		
<b>Não identificado</b>							2	2		
<b>TOTAL</b>	4	3	1	43	39	2	75	52	16	3

Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

Tabela 54 - Quantidade de imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2010 e 2014.

Quantidade																	
	2005			2008				2010			2012			2014			
Bairro	Geral	Terreno	Casa	Geral	Terreno	Casa	Apart.	Geral	Terreno	Casa	Geral	Terreno	Casa	Geral	Terreno	Casa	Apart.
Brasília				3		3								4	2	2	
Centro	1		1	4		1	2	1	1					2		1	1
Esplanada				1	1			2	2					1	1		
Esquina Gaúcha	1	1		2	1	1		1	1					1	1		
Floresta								1	1								
Irmão Gabriel				1		1		1	1					1			1
Ledur				1	1									2	2		
Parque do Moinho				4	3	1					1		1	1		1	
Santo Antônio				1		1								2	2		
São Fernando											1	1					
São Pedro				3		3		3	1	2	4	4		3	2	1	
Vila Industrial														1			1
Vila Santa Maria	1		1														
Não informado	1			1	1			2	1	1				2	1	1	
TOTAL	4	1	2	21	7	11	2	11	8	3	6	5	1	20	11	8	1

Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

Tabela 55 - Média dos valores de imóveis alugados em Cerro Largo entre 2010 e 2014.

Bairro	2010				2012				2014				Quitinete	
	Casa		Apart.		Casa		Apart.		Casa		Apart.			
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q
Brasília	497,34	1			364,39	5			455,22	15				
Centro	947,25	1	771,17	1	381,46	8	815,56	2	586,57	9	778,13	11	360,99	3
Cohab					388,36	3			408,43	1				
Esplanada					378,89	3			307,90	2				
Esquina Gaúcha	435,17	1			333,17	8			421,94	7				
Floresta									775,40	1				
Irmão Gabriel					200,13	1								
Ledur					411,31	1								
Parque do Moinho					314,67	4			379,31	2				
Santo Antônio					250,48	1			503,74	4				
São Pedro					656,04	2								
Vila Santa Maria					299,28	3			395,41	5				
Não identificado									406,29	2				
Média	626,59	3	771,17	1	361,65	39	815,56	2	464,02	48	778,13	11	360,99	3

Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 56 - Médias dos valores dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2005 e 2014.

Bairro	2005				2008				2010				2012				2014							
	Terreno		Casa		Terreno		Casa		Apart.	Terreno		Casa		Terreno		Casa		Apart.						
	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q	M	Q						
Brasília					62.834,12 3											47.662,85 2		95.531,02 3						
Centro			35.009,96 1				162.348,75 1		110.108,16 2		25.520,21 1							291.792,68 1		142.459,90 1				
Esplanada					11.675,07 1						24.870,18 2						40.248,08 1							
Esquina Gaúcha	6.646,63 1				8.895,86 1		39.290,04 1				26.142,13 1						82.709,70 1							
Floresta											87.212,67 1													
Irmão Gabriel							64.556,25 1				91.296,60 1							169.038,52 1						
Ledur					9.578,22 1												44.536,79 2							
Parque do Moinho					17.718,65 3		54.116,25 1							109.755,45 1				52.587,89 1						
Santo Antônio							108.928,84 1											99.388,35 2						
São Fernando													34.704,93 1											
São Pedro							88.646,84 3				40.252,00 1		42.628,54 1		49.233,89 4			101.140,00 2		134.403,26 1				
Vila Industrial																		123.896,50 1						
Vila Santa Maria			31.204,17 1																					
Não informado					11.630,70 1						84.961,92 1		65.211,86 1					74.657,04 1		154.502,45 1				
Média	6.646,63 1		33.107,07 2		45.823,87 8		82.960,16 1		110.108,16 2		54.322,24 8		53.920,20 2		41.969,41 5		109.755,45 1		651.59,08 9		140.142,58 1		142.459,90 1	

Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis em R\$ / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média

Tabela 57 - Médias por m² dos valores dos imóveis vendidos em Cerro Largo entre 2010 e 2014.

Bairro	2005				2008				2010				2012				2014			
	Terreno		Casa		Terreno		Casa		Terreno		Casa		Terreno		Casa		Terreno		Casa	
	M R\$/m2 terreno	Q	M R\$/m2 constr.	Q	M R\$/m2 terreno	Q	M R\$/m2 constr.	Q	M R\$/m2 terreno	Q	M R\$/m2 constr.	Q	M R\$/m2 terreno	Q	M R\$/m2 constr.	Q	M R\$/m2 terreno	Q	M R\$/m2 constr.	Q
<b>Brasília</b>							<b>984,39</b>	<b>3</b>									<b>128,20</b>	<b>2</b>	<b>1574,33</b>	<b>2</b>
<b>Centro</b>			530,45	1			1.823,32	1	<b>581,32</b>	<b>2</b>	95,70	1							2605,292	1
<b>Esplanada</b>					21,62	1			<b>59,73</b>	<b>2</b>							100,62	1		
<b>Esquina Gaúcha</b>	12,23	1			33,70	1	569,42	1			96,24	1					275,70	1		
<b>Floresta</b>									193,81	1										
<b>Irmão Gabriel</b>							922,63	1	46,49	1									1805,774	1
<b>Ledur</b>					23,22	1											<b>112,79</b>	<b>2</b>		
<b>Parque do Moinho</b>					<b>51,17</b>	<b>3</b>	787,49	1							1.567,94	1			1001,674	1
<b>Santo Antônio</b>							1.008,60	1									<b>253,39</b>	<b>2</b>		
<b>São Fernando</b>													84,13	1						
<b>São Pedro</b>							<b>981,40</b>	<b>3</b>			446,84	1	<b>129,84</b>	<b>4</b>			<b>165,33</b>	<b>2</b>	1225,524	1
<b>Vila Industrial</b>																			1408,235	1
<b>Vila Santa Maria</b>			205,29	1																
<b>Não informado</b>					23,45	1			<b>301,27</b>	<b>2</b>							158,64	1	1688,551	1
<b>Média</b>	<b>12,23</b>	<b>1</b>	<b>367,87</b>	<b>2</b>	<b>32,43</b>	<b>6</b>	<b>1.011,04</b>	<b>11</b>	<b>581,32</b>	<b>2</b>	<b>98,39</b>	<b>6</b>	<b>446,84</b>	<b>1</b>	<b>106,99</b>	<b>5</b>	<b>1.567,94</b>	<b>1</b>	<b>172,67</b>	<b>10</b>
																			<b>1.603,47</b>	<b>7</b>
																				<b>1.306,97</b>

Fonte dos dados: Imobiliária E. Elaboração: RECHE, D.

(M) Média dos valores dos imóveis / (Q) Quantidade de imóveis considerados para o cálculo da média



**APÊNDICE J – Respostas do questionário destinado aos servidores dos *campi* de Cerro Largo, Realeza e Laranjeiras do Sul que entraram em exercício em 2010 sobre as percepções do mercado imobiliário**

Tabela 58 - Respostas do questionário direcionado aos servidores de Realeza, Laranjeiras do Sul e Cerro Largo sobre as percepções do mercado imobiliário - 2017.

PERCEPÇÕES DOS SERVIDORES	Nº de respostas											
	Realeza						Laranjeiras do Sul					
	Total	Docentes	Técnicos	Total	Docentes	Técnicos	Total	Docentes	Técnicos	Total	Docentes	Técnicos
<b>DIFICULDADES QUANDO MUDOU-SE PARA A CIDADE EM 2010</b>												
Quantidade insuficiente de imóveis disponíveis	9 64%	5 63%	4 67%	14 78%	9 75%	5 83%	7 78%	6 75%	1 100%			
Qualidade insuficiente dos imóveis	4 29%	2 25%	2 33%	10 56%	7 58%	3 50%	5 56%	4 50%	1 100%			
Tamanho dos imóveis incompatível com as minhas necessidades	4 29%	3 38%	1 17%	3 17%	2 17%	1 17%	3 33%	3 38%	0 0%			
Valores não correspondiam à qualidade do imóvel	6 43%	3 38%	3 50%	11 61%	8 67%	3 50%	7 78%	6 75%	1 100%			
Insuficiência de corretores imobiliários	0 0%	0 0%	0 0%	7 39%	5 42%	2 33%	2 22%	2 25%	0 0%			
Imóveis distantes da Universidade	2 14%	1 13%	1 17%	6 33%	2 17%	4 67%	1 11%	1 13%	0 0%			
Valores altos para compra ou locação	7 50%	4 50%	3 50%	13 72%	8 67%	5 83%	7 78%	6 75%	1 100%			
Localização dos imóveis com difícil acesso a transporte público	1 7%	1 13%	0 0%	4 22%	2 17%	2 33%	1 11%	1 13%	0 0%			
Localização dos imóveis com difícil acesso a comércio, serviços, lazer, etc.	2 14%	1 13%	1 17%	1 6%	0 0%	1 17%	0 0%	0 0%	0 0%			
Não encontrou dificuldades	2 14%	1 13%	1 17%	2 11%	1 8%	1 17%	1 11%	1 13%	0 0%			
<b>Nº de servidores que se mudaram para cidade do <i>campus</i></b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>			
<b>FATORES INFLUENCIARAM NA ESCOLHA DO IMÓVEL EM 2010</b>												
Proximidade da Universidade	3 21%	2 25%	1 17%	1 6%	0 0%	1 17%	3 33%	2 25%	1 100%			
Fácil acesso à Universidade	3 21%	2 25%	1 17%	2 11%	2 17%	0 0%	2 22%	1 13%	1 100%			
Valor atrativo do imóvel	5 36%	3 38%	2 33%	5 28%	2 17%	3 50%	1 11%	1 13%	0 0%			
Qualidade do imóvel	5 36%	1 13%	4 67%	6 33%	4 33%	2 33%	3 33%	3 38%	0 0%			
Única opção de imóvel	2 14%	2 25%	0 0%	10 56%	8 67%	2 33%	3 33%	2 25%	1 100%			
Localização com fácil acesso a comércio, serviços, lazer, etc.	3 21%	2 25%	1 17%	6 33%	3 25%	3 50%	1 11%	1 13%	0 0%			
Localização com fácil acesso a transporte público	0 0%	0 0%	0 0%	3 17%	3 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%			
<b>Nº de servidores que se mudaram para cidade do <i>campus</i></b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>			

Continua na próxima página

PERCEPÇÕES DOS SERVIDORES	Nº de respostas																	
	Realeza						Laranjeiras do Sul						Cerro Largo					
	Total		Docentes		Técnicos		Total		Docentes		Técnicos		Total		Docentes		Técnicos	
FATORES QUE DESMOTIVARAM A COMPRA EM 2010, SE TINHA INTENÇÃO																		
Poucas ofertas de imóveis	1	17%	1	25%	0	0%	2	29%	0	0%	2	50%	5	71%	4	67%	1	100%
Qualidade insuficiente dos imóveis	2	33%	1	25%	1	50%	3	43%	2	67%	1	25%	4	57%	3	50%	1	100%
Valores não correspondiam à qualidade do imóvel	4	67%	2	50%	2	100%	4	57%	2	67%	2	50%	6	86%	5	83%	1	100%
Insuficiência de corretores imobiliários	0	0%	0	0%	0	0%	1	14%	0	0%	1	25%	1	14%	1	17%	0	0%
Imóveis distantes do campus de lotação	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	14%	1	17%	0	0%
Valores altos para compra	2	33%	2	50%	0	0%	6	86%	3	100%	3	75%	5	71%	4	67%	1	100%
Os imóveis não correspondiam às minhas necessidades	1	17%	1	25%	0	0%	2	29%	0	0%	2	50%	3	43%	3	50%	0	0%
Nº de servidores que tinham intenção de comprar, mas não compraram	6		4		2		7		3		4		7		6		1	
FATORES INFLUENCIARAM EM MUDANÇAS DEPOIS DE 2010																		
Imóveis com valores mais atraentes	2	18%	0	0%	2	40%	6	33%	3	30%	3	38%	2	25%	2	29%	0	0%
Aumento da quantidade de ofertas de imóveis disponíveis	3	27%	2	33%	1	20%	5	28%	4	40%	1	13%	1	13%	1	14%	0	0%
Maior qualidade dos imóveis ofertados	2	18%	1	17%	1	20%	8	44%	5	50%	3	38%	2	25%	2	29%	0	0%
Imóveis disponíveis compatíveis com minhas necessidades	3	27%	1	17%	2	40%	10	56%	5	50%	5	63%	1	13%	1	14%	0	0%
Proximidade da UFFS	3	27%	1	17%	2	40%	1	6%	0	0%	1	13%	2	25%	1	14%	1	100%
Facilidade de acesso/transporte à Universidade	2	18%	0	0%	2	40%	2	11%	2	20%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Proximidade de comércio, serviços ou lazer	2	18%	0	0%	2	40%	2	11%	2	20%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Não respondeu	0	0%	0	0%	0	0%	1	6%	1	10%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Nº de servidores que fizeram mudanças de residência após 2010	11		6		5		18		10		8		8		7		1	

Continua na próxima página

PERCEPÇÕES DOS SERVIDORES	Nº de respostas											
	Realeza			Laranjeiras do Sul			Cerro Largo					
	Total	Docentes	Técnicos	Total	Docentes	Técnicos	Total	Docentes	Técnicos	Total	Docentes	Técnicos
<b>PERCEPÇÕES SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO</b>												
A localização da UFFS influenciou nas minhas escolhas de residência e/ou investimentos	9 39%	3 25%	6 55%	8 33%	4 31%	4 36%	4 31%	4 40%	0 0%			
A chegada da UFFS contribuiu para a valorização imobiliária do município	17 74%	9 75%	8 73%	22 92%	12 92%	10 91%	10 77%	7 70%	3 100%			
O município não estava preparado para absorver a demanda por imóveis que a Universidade gerou no momento de sua implantação	13 57%	5 42%	8 73%	21 88%	10 77%	11 100%	8 62%	6 60%	2 67%			
No decorrer dos anos, a oferta de imóveis disponíveis aumentou	18 78%	8 67%	10 91%	20 83%	11 85%	9 82%	9 69%	6 60%	3 100%			
Após a chegada da Universidade, percebeu-se uma expansão da cidade, com a abertura de novos loteamentos	18 78%	9 75%	9 82%	20 83%	9 69%	11 100%	11 85%	9 90%	2 67%			
Percebeu-se um processo de verticalização da cidade após a chegada da UFFS	15 65%	7 58%	8 73%	11 46%	8 62%	3 27%	2 15%	2 20%	0 0%			
A dinâmica urbana da cidade se alterou com a chegada da UFFS (novos comércios abriram, novos serviços se instalaram)	12 52%	6 50%	6 55%	14 58%	7 54%	7 64%	5 38%	3 30%	2 67%			
A partir da instalação da UFFS, o município ganhou maior importância regional, atraindo investimentos de empresários de outros municípios	13 57%	7 58%	6 55%	11 46%	5 38%	6 55%	0 0%	0 0%	0 0%			
Atualmente a cidade não consegue atender a demanda por imóveis que os ingressantes da UFFS geram (servidores e alunos)	1 4%	1 8%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 8%	1 10%	0 0%			
Atualmente, a cidade consegue atender parcialmente a comunidade acadêmica em relação à demanda por residências	10 43%	5 42%	5 45%	11 46%	6 46%	5 45%	6 46%	4 40%	2 67%			
Atualmente, a cidade consegue atender plenamente a comunidade acadêmica em relação à demanda por residências	8 35%	3 25%	5 45%	11 46%	6 46%	5 45%	1 8%	1 10%	0 0%			
<b>Nº de servidores que responderam o questionário</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>3</b>			

Elaboração: RECHE, D.